SECCIÓN QUINTA

Núm. 8.934

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 2 de octubre de 2018.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó los siguientes acuerdos:

I. Expedientes relativos a planeamiento general:

1. Pastriz. — *Plan General de Ordenación Urbana. Informe de legalidad de conformidad con el art. 48.5 TRLUA. CPU 2014/74.*

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Pastriz en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se aprecian los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha de entrada de 19 de febrero de 2018, el Ayuntamiento de Pastriz presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la elaboración y posterior aprobación, si procediere, del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz, amparándose en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, de 8 de julio. Con fecha 2 de marzo se produce una devolución del expediente a los efectos de poder completar el mismo.

Segundo. — El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz fue informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión celebrada en 7 de mayo de 2014.

Tercero. — Con fecha de entrada de 3 de noviembre de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Pastriz procede a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Dicho documento aprobado inicialmente fue sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 270, de 23 de noviembre de 2015. Durante dicho periodo se produjeron un total de 21 alegaciones, en tiempo y forma, y otra fuera de plazo. Consta en el expediente un informe técnico y otro jurídico en relación a estas alegaciones.

Cuarto. — El Plan General aprobado inicialmente en septiembre de 2014 consta de los siguientes documentos:

—Memoria Descriptiva (MD)
—Memoria Justificativa (MJ)
—Estudio económico y financiero (EE)
—Documentación Ambiental (DA)
—Normas Urbanísticas (NU)
—Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural (CT)
—Planos de Información (PI)
—Planos de Ordenación (PO)
—Anexos. (Fichas de Unidades de Ejecución y fichas sectores).

Quinto. — Para la tramitación del presente expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 10 de junio de 2018. En él se realizan las siguientes consideraciones:

A. En lo que respecta a la protección del Dominio Público Hidraúlico y el régimen de las corrientes informar que las actuaciones que se desarrollen en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No consolidado y Suelo Urbanizable como consecuencia del desarrollo del PGOU de Pastriz, no afectarán al régimen de las corrientes del río Ebro.

En todo caso, se recuerda que los desarrollos localizados en zona de flujo preferente del río Ebro, así como aquellos que se sitúen dentro de la zona potencialmente inundable, deberán cumplir con las limitaciones establecidas en los artículos 9 ter y 14 bis del RDPH, según corresponda.

B. Informa Favorablemente el régimen de fuera de ordenación y la Normativa Urbanística de las urbanizaciones en SNU en situación irregular. Incluir las urbanizaciones de “El Pino” y “El Sosar” dentro de las edificaciones irregulares en zona de flujo preferente.

C. En cuanto al SUC del núcleo de la Alfranca y el SNU se remite a lo informado anteriormente.

D. Para canales, acequias y balsas recuerda el informe favorable o autorización del titular.

E. Se remite a informe anterior al no detectar modificaciones.

b) Informe del **Servicio de Ordenación del Territorio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda**, de 9 de febrero de 2016, con varias consideraciones respecto del PGOU de Pastriz.

c) Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, 1 de febrero de 2016. Se informa favorablemente.

d) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, del Ministerio de Industria, Turismo y Energía, de 22 de diciembre de 2015.

e) Informe de **Defensa de la Propiedad, de la Dirección Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad,** de 21 de marzo de 2016, con una serie de indicaciones respecto de algunos montes públicos.

f) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 16 de enero de 2016. Se informa desfavorablemente.

g) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, del Ministerio Energía, Turismo y Agenda Digital, de fecha 22 de diciembre de 2015.

h) Informe de la **Dirección General de Aviación Civil**, del Ministerio de Fomento, de 21 de abril de 2015, de carácter favorable.

i) Informe del **Servicio de Movilidad e Infraestructuras**, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, del Gobierno de Aragón, de fecha 12 de enero de 2016, de carácter favorable.

j) Informe de la **Demarcación de Carreteras del Estado**, de la Subdelegación del Gobierno en Aragón, de 10 de septiembre de 2015, de carácter favorable.

k) Informe del **Servicio de Infraestructuras, Vias y Obras**, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de 16 de febrero de 2016, de carácter favorable.

l) Informe del **Servicio de Ordenación y Promoción Comercial,** del Departamento de Economía, Industria y Comercio, de 23 de diciembre de 2015, de carácter favorable.

m) Informe del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias,** del Ministerio de Fomento, de 7 de enero de 2016, de carácter favorable.

n) Informe de la **Dirección General de Ferrocarriles,** del Ministerio de Fomento, de 18 de diciembre de 2015, de carácter favorable.

o) Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural**, de fecha 21 de enero de 2016, de carácter favorable.

p) Informe del **Servicio de Seguridad y Protección Civil**, del Gobierno de Aragón, de 17 de marzo de 2017, con una serie de prescripciones:

1. El municipio deberá disponer del Plan Municipal de Protección Civil que incluya los planes de actuación municipal frente al riesgo de inundaciones e incendios forestales, entre otros, en cumplimiento de la normativa vigente. El citado Plan se integrará en el Plan de Emergencias de Protección Civil de la Comarca (Anexo V) según la estructura que se regula en el Decreto 220/2014, de 16 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de Aragón.

2. Las Normas Urbanísticas deberán recoger las limitaciones en cuanto a usos tanto en zona de flujo preferente como en zona inundable que recoge el RDPH. Las indicaciones que en este se recogen respecto a la ubicación de la planta habitable por encima de la cota asociada al período de retorno de 500 años se harán extensibles no solo al uso residencial, sino a todos los usos vulnerables (incluyendo educativo y asistencial) en actuaciones de nueva planta.

3. Para las urbanizaciones de carácter residencial en situación irregular, si no se contempla expresamente el cese del uso, la expropiación o la demolición del inmueble, se deberían admitir actuaciones orientadas a la mejora de la seguridad de la edificación frente a avenidas, por lo que se adecuará la normativa urbanística en este sentido (concepto de fuera de ordenación). Reiterar que estas urbanizaciones deben ser tenidas en cuenta en el plan municipal frente al riesgo de inundaciones.

4. La escuela infantil y la escuela de primaria deberán contar con un plan de autoprotección, con el contenido y siguiendo para su implantación la tramitación que marca el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

5. Las fichas correspondientes a las unidades de ejecución UE-6, UE-7, UE-8, UE-10 y la correspondiente al APIA-1 recogerá su ubicación en zona de flujo preferente. Para el resto se indicarán aquellas que quedan en zona inundable (avenida de 500 años) según los mapas del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables a efectos de aplicación del RDPH.

6. Expresamente se hará constar en la normativa urbanística la necesidad de estudio geotécnico con carácter previo a las obras de edificación, en atención al riesgo de colapso que presenta el término municipal.

7. Para el suelo no urbanizable, las normas urbanísticas recogerán que cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados (se remite a los Mapas de Susceptibilidad de Riesgo disponibles PLATEAR, Mapas de inundabilidad del Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables, etc).

q) Informe del I**nstituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA)**, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 5 de febrero de 2018, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica, la cual establece las siguientes determinaciones que deberán tenerse en cuenta a la hora de la elaboración del PGOU de Pastriz:

• Revisar la clasificación de suelos afectados por la lámina de flujo preferente ajustando la clasificación del suelo a la demanda y debiendo ser coherente con los riesgos de inundación.

• Sector 3 desconectado del casco urbano y no sostenible. Plantea su desclasificación.

• Modelo de crecimiento que justifique Sectores 1 y 2.

• Observación relativa a montes de utilidad pública.

• Demandas de recursos para los distintos sectores para plantear infraestructuras.

• Medidas de eficiencia energética en las Normas Urbanísticas.

• Solicitan respuesta para observaciones en fase de información pública.

r) Informe de **Impacto de Género**, de 30 de junio de 2018, elaborado por los servicios técnicos municipales, de carácter favorable.

Otros informes aportados al expediente lo constituyen el Dictámen del **Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón**, de 6 de octubre de 2016, así como el de Red Eléctrica Española.

Sexto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios;

de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — Como se ha expuesto en los Antecedentes de Hecho, el Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 2015. En consecuencia, le es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, de 8 de julio.

El artículo 48 de esta Ley establece, en su apartado 5 lo siguiente:

"Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la declaración ambiental estratégica conforme a lo establecido en la legislación autonómica de evaluación ambiental. La declaración ambiental estratégica deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones".

Segundo. — El municipio de Pastriz cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana, proveniente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal anteriores, y adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, contando con informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 30 de julio de 2002. La aprobación definitiva municipal tuvo lugar el 27 de noviembre de 2.002.

A día de hoy, se han tramitado seis modificaciones del PGOU.

Tercero. — De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, Pastriz se halla a una altitud de 187 metros, y se sitúa al noreste de la ciudad de Zaragoza, a unos 10 Km de distancia, en la margen izquierda del valle medio del río Ebro; pertenece a la comarca de Zaragoza.

Por su proximidad a Zaragoza, forma parte del área metropolitana, si bien por sus restringidas condiciones de acceso y sus características ecológicas, ha conservado un marcado carácter rural.

El término municipal limita al norte La Puebla de Alfindén, al este con Alfajarín, al sur con El Burgo de Ebro y Zaragoza, y al oeste con Zaragoza.

Dentro del término municipal encontramos los núcleos siguientes:

• Pastriz es el núcleo principal.

• La Alfranca, es un núcleo que carece de población residente. Se trata de un conjunto urbano con valores histórico-artísticos, constituido por un palacio, un monasterio y jardines, que a día de hoy se destinan a centro medio ambiental.

El municipio cuenta con población asentada en diseminados, siendo de destacar, la existencia de algunas parcelaciones irregulares.

La vía principal de acceso es la carretera CV 314, que pertenece a la red comarcal. Esta carretera comunica Pastriz con Zaragoza atravesando el barrio de Movera.

Cuarto. — En cuanto al modelo adoptado en el núcleo de población, el documento presenta una única alternativa, denominada "alternativa cero", que comporta la no adopción de nuevos criterios de ordenación y clasificación de suelo y se corresponde con la adoptada por el planeamiento vigente. Se estima a la vista de la evolución del municipio en los últimos años, la conveniencia de continuar con el modelo de1984 con las adaptaciones y modificaciones pertinentes, habida cuenta que todavía ofrece margen importante de crecimiento.

Quinto. — En cuanto a los objetivos previstos para el PGOU de Pastriz, la memoria justificativa destaca los siguientes:

—Su adecuada integración en el escenario territorial del área metropolitana de Zaragoza.

—La correcta funcionalidad y puesta en valor de la estructura urbana existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y en su caso, remodelación.

—La adecuada conservación, protección y mejora del núcleo antiguo, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

—La integración de las áreas de reforma interior con el resto del núcleo, mejorando y complementando el sistema de espacios libres y la red de equipamientos.

—Las condiciones adecuadas para la regularización urbanística y funcional de las parcelaciones ilegales que no están afectadas por protecciones sectoriales, favoreciendo su integración con el resto del municipio.

—La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de tipo.

Sexto. — En cuanto a la clasificación del suelo, el territorio municipal de Pastriz se ordena en las siguientes clases de suelo:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	
	Superficie m^2	Superficie Ha.
Suelo Urbano Consolidado	412.635 m^2	41,264 Ha.
Suelo Urbano No Consolidado	295.840 m^2	29,584 Ha.
Total Suelo Urbano	**708.475 m^2**	**70,848 Ha.**
Suelo Urbanizable Delimitado (APAI S2)	62.791 m^2	6,279 Ha.
Suelo Urbanizable No Delimitado	177.690 m^2	17,769 Ha.
Total Suelo Urbanizable	**240.481 m^2**	**24,048 Ha.**
Suelo No Urbanizable Especial	13.231.894 m^2	1323,189 Ha.
Suelo No Urbanizable Genérico	2.349.150 m^2	234,915 Ha.
Total Suelo No Urbanizable	**15.581.044 m^2**	**1558,104 Ha.**
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	**16.530.000 m^2**	**1653,000 Ha.**

Por su parte el Suelo No Urbanizable se estructura de la siguiente forma:

CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE			SUPERFICIE TOTAL EN EL T.M. DE PASTRIZ	
			Superficie m^2	Superficie Ha.
Suelo No Urbanizable Especial	(SNU-E/EN) Ecosistema Natural	LIC de los Galachos de la Alfranca de Pastriz (RN)	4.746.700 m^2	474,67 Ha.
		ZEPA de Los Galachos de la Alfranca de Pastriz (RN)	8.041.600 m^2	804,16 Ha.
		Reserva Natural Dirigida de Los Galachos de la Alfranca de Pastriz (EI)	7.820.000 m^2	782,00 Ha.
		PORN de los Sotos y Galachos del Ebro (EI)	16.530.000 m^2	1.653,00 Ha.
		Red de acequias (EI)	sin computar	sin computar
		Humedales del Ebro y los Galachos (EI)	54.900 m^2	5,49 Ha.
		Montes de Utilidad Pública (MP)	1.129.768 m^2	112,98 Ha.
		Total	**37.193.200 m^2**	**3.719,32 Ha.**
	(SNU-E/RN) Riesgos Naturales	Inundaciones del río Ebro (IN)	12.685.360 m^2	1.268,54 Ha.
		Dolinas (GE)	31.870 m^2	3,19 Ha.
		Total	**12.717.230 m^2**	**1.271,72 Ha.**
	(SNU-E/ES) Protecciones sectoriales y complementarias	Sistema de comunicación por carretera (SC)	sin computar	sin computar
		Línea Eléctrica (IF)	sin computar	sin computar
		Cauces Públicos (CP)	478.650,00	47,87 Ha.
		Total	**478.650 m^2**	**47,87 Ha.**
	(SNU-E/Pa) Protección paisaje	Protección Activa del Paisaje (AC)	16.540 m^2	1,65 Ha.
		Total	**16.540 m^2**	**1,65 Ha.**
	TOTAL		**50.405.620 m^2**	**5.040,56 Ha.**
Suelo No Urbanizable Genérico	(SNU-E/EP) Productivo Agrario	Regadío (RG)	2.349.150 m^2	234,92 Ha.
		Total	**2.349.150 m^2**	**234,92 Ha.**
	TOTAL		**2.349.150 m^2**	**234,92 Ha.**

La capacidad de los distintos sectores planteados es la siguiente:

	Nombre	Sup. Bruta	Sup Neta	Nº max. viviendas	Pob. max. Prevista (2,4 hab/viv)	A.M. (m²/m²)
UE-1	Travesía Pon los Huertos	14.794	8.864	52	125	0,800
UE-2	Barrada 1	9.625	5.367	34	82	0,700
UE-3	Barrada 2	10.368	5.843	36	86	0,700
UE-4	Barrada 3	22.602	14.297	79	190	0,800
UE-5	Sosar	24.032	15.200	84	202	0,800
UE-6	Plaza de la Iglesia	2.603	1.360	12	29	1,500
UE-7	Calle don Juan de Lanuza	1.696	1.230	6	14	0,700
UE-8	Camino del Molino	10.720	5.636	38	91	0,700
UE-9	Espardinas	189.529	123.880	117	281	0,131
UE-10	Carretera a Zaragoza	9.871	6.195			0,690
	Subtotal	**295.840**	**187.872**	**458**	**1.100**	
	Viviendas existentes en UE-9			109	262	
	Sin considerar las existentes en UE-9			**349**	**838**	

		Superficie	Superficie	Nº max. viviendas	Pob. max. Prevista (2,4 hab/viv)	
mod4 PG	APAI 1	27.575	11.491	66	159	0,46
S2	APAI 2	62.791	28.806	157	377	0,40
S3	SUZ-ND/R-3 El Vedado	177.690	18	444	1.066	0,40
	Subtotal	**268.056**	**40.315**	**667**	**1.601**	
	Total	**563.896**	**228.187**	**1.125**	**2.700**	
	Sin considerar las existentes en UE-9			**1.016**	**2.439**	

Séptimo. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente informe debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

Octavo. — El modelo de evolución urbana planteado en cuanto a suelo urbano parece corresponderse con el que está vigente en el planeamiento.

Se proponen un total de 340 viviendas en SUNC, compuesto de 10 UE, aunque en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro hacen referencia a una undécima UE-11 (Avenida Palafox) que no se ha localizado.

A estas hay que añadir las de la modificación nº 4 del PGOU, denominadas APAI, que son 66 viviendas.

En cuanto al suelo urbanizable, se plantean dos ámbitos ya previstos en el Plan General de 2002 y que todavía no se han desarrollado. El SUZ-D APAI 2 de 6,28 Ha, con 157 viviendas; y el SUZ-ND R-3 de 17,77 Ha, con 444 viviendas que sumarían 667 viviendas, lo cual supone un total de 1.601 habitantes.

A fecha 1 de enero de 2017 según el censo en Pastriz hay 1.314 habitantes.

En este momento procedimental, y sin perjuicio de que se encuentre contemplado en el PGOU vigente, se aconseja la reconsideración del SUZ-ND R-3, en cuanto a su necesidad, tamaño y ubicación en línea con lo que indican los distintos informes sectoriales.

Noveno. — En cuanto a los elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural y la compatibilidad con los riesgos preexistentes, el principal elemento que nos encontramos es el río Ebro.

El término municipal de Pastriz abarca una extensión de 1.653 Ha de las que 1.268 Ha están clasificados por el plan como SNU-E/RN Inundaciones del río Ebro por lo que podríamos llegar a considerarlo como el principal elemento estructurante del municipio.

Esta afección se gradúa en los siguientes niveles:

—Dominio público hidráulico: Suelo no Urbanizable de Especial protección en el que es competente para su informe la Confederación Hidrográfica del Ebro.

—Zona de flujo preferente: En el caso de Pastriz sería de aplicación el art. 9 quarter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de Aguas (en adelante RDPH) por el que "se podrá permitir como régimen especial la realización de nuevas edificaciones o usos asociados en la zona de flujo preferente, siempre que cumplan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Se establece entre otras limitaciones:

b) Que no incrementen de manera significativa el riesgo de inundación existente. Se considera que se produce un incremento significativo del riesgo de inundación cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables".

Se tendrá en cuenta entre otros el art. 9 ter.1.f). del RDPH.

"Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones"

El planeamiento de desarrollo y las fichas del plan general del sector se incluirá la indicación que aparece en el Artículo 9 quáter 2) del RDPH:

"Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable".

Se ven afectados por flujo preferente los suelos APAI-1, UE-7, UE-8 y UE-10, así como parte del suelo urbano consolidado.

—Zona Inundable: Que se rige por el art. 14 bis del RDPH en el que entre otras limitaciones se indican las expuestas para la zona de flujo preferente.

Se ven afectados por zona inundable los suelos APAI-2, UE-1, UE-4 y UE-5, UE-6 y UE-9, así como parte del suelo urbano consolidado.

Así pues, en el informe de los servicios técnicos del Consejo se considera preceptivo presentar un estudio hidrológico e hidráulico *que abarque los suelos susceptibles de implantar nuevas edificaciones. Como mínimo deberá justificar que no se incrementará el riesgo de inundación en terrenos altamente vulnerables y se definirá la cota o cotas tales que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años los nuevos usos residenciales. Dicha cota deberá quedar claramente reflejada en la documentación gráfica y escrita.*

A la vista de dicho estudio se establecerán las limitaciones correspondientes en los articulos de las Normas Urbanísticas según correspondan a flujo preferente o zona inundable.

En el seno de la Ponencia Técnica, por la representante de la CHE se hizo la siguiente aportación:

«El informe del artículo 25.4 ha de interpretarse de acuerdo con la 'Guia Técnica de Aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidraúlico' en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial", que fue aprobada por la Directora General del Agua el 13 de septiembre de 2017 con el fin de que se aplique de forma uniforme por las Confederaciones Hidrográficas y sirva de ayuda para la aplicación del citado Reglamento […]

El apartado '2.1. Competencias de los Organismos de Cuenca' resulta bastante aclaratorio.

En concreto, cabe destacar lo siguiente:

"…. Por ello, en materia de riesgo de inundación, cuando emita el informe del artículo 25.4. del TRLA sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas y Entidades Locales hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, el Organismo de cuenca deberá:

—Analizar la correcta inclusión en el acto o plan de la información cartográfica relativa a los cauces de dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía. Análisis de la calidad de la cartografía de inundabilidad incluida, y en especial, de la información empleada y criterios para la delimitación de la zona de flujo preferente.

—Analizar si el acto o plan puede afectar al régimen de corrientes de las aguas continentales, analizando si las actuaciones previstas pueden modificar el tamaño de la zona de flujo preferente y (ZFP) y afectar a terceros. Si en el acto o plan no aumenta el tamaño de la zona de flujo preferente, el informe debería ser en este aspecto positivo, puesto que no se modifica el régimen de las corrientes.

—Analizar, si del examen de la ordenación propuesta en el Acto o Plan se observa incompatibilidad con las prescripciones del RDPH, (art. 9 bis, 9 ter y 9 quater y 14 y 14 bis) respecto a los usos del suelo en las zonas inundables y otras actuaciones, como, por ejemplo, obras dentro y sobre el dominio público hidráulico (art. 126, 126 bis y 126 ter del RDPH)»

Los informes de la CHE elaborados desde esa fecha cumplen lo indicado anteriormente, por lo que se entiende que no procede exigir durante la tramitación del plan estudios hidráulicos adicionales, tal y como dice este organismo en su informe de febrero de 2018: “En lo que respecta a la protección del Dominio Público Hidraúlico y el régimen de las corrientes informar que las actuaciones que se desarrollen en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No consolidado y Suelo Urbanizable como consecuencia del desarrollo del PGOU de Pastriz, no afectarán al régimen de las corrientes del río Ebro.

En todo caso, se recuerda que los desarrollos localizados en zona de flujo preferente del río Ebro, así como aquellos que se sitúen dentro de la zona potencialmente inundable, deberán cumplir con las limitaciones establecidas en los artículos 9 tyer y 14 bis del RPDH, según corresponda”.

En la página 40 de la mencionada guía se señala:

“… Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos (que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma) se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables. Por ejemplo, podría aumentar la zona inundable en zonas verdes, vías de comunicación que ya estuviesen cortadas por la inundación, zonas libres, etc. Se podrá justificar de forma sencilla si las nuevas actividades no suponen cambios físicos en la ocupación del territorio, o bien, mediante modelos hidráulicos en aquellas situaciones que proporcionen cambios importantes en la ocupación del suelo”».

En consecuencia, la exigencia de estos estudios hidrológicos e hidraúlicos no procedería exigirse durante la tramitación del plan sin perjuicio de que sean necesarios en los proyectos de urbanización de los ámbitos de desarrollo propuestos y en los de edificación antes de obtener la preceptiva licencia. No obstante, se recomienda que el Ayuntamiento de Pastriz valore la pertinencia de esos estudios, puesto que al llevarse a cabo un análisis más detallado del flujo que el que actualmente obra en la CHE podrían afinarse las condiciones urbanísticas a aplicar en cumplimiento del RDPH.

Décimo. — Otra de las peculiaridades del municipio es el abundante ecosistema natural que posee. A continuación se desglosan las superficies.

(SNU-E/EN) Ecosistema Natural	LIC de los Galachos de la Alfranca de Pastriz (RN)	4.746.700 m²	474,67 Ha.
	ZEPA de Los Galachos de la Alfranca de Pastriz (RN)	8.041.600 m²	804,16 Ha.
	Reserva Natural Dirigida de Los Galachos de la Alfranca de Pastriz (EI)	7.820.000 m²	782,00 Ha.
	PORN de los Sotos y Galachos del Ebro (EI)	16.530.000 m²	1.653,00 Ha.
	Red de acequias (EI)	sin computar	sin computar
	Humedales del Ebro y los Galachos (EI)	54.900 m²	5,49 Ha.
	Montes de Utilidad Pública (MP)	1.129.768 m²	112,98 Ha.
	Total	**37.193.200 m²**	**3.719,32 Ha.**

En cuanto a la adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes indicar que será necesario hacer coincidir el límite de la UE-9 con el del SNU-E. Se observa que el límite de la ZEPA que se indica en la pág. 102 del Estudio Ambiental Estratégico no coincide con el que luego se grafía para el suelo delimitado.

Undécimo. — Una vez estudiada la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Pastriz, relativa al procedimiento de tramitación del Plan general de Ordenación Urbana, no se encuentran defectos que impliquen la imposibilidad de su continuación.

No obstante, deberá incorporarse a la documentación del Plan General, tanto en la documentación escrita como, en su caso, en Planos, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones sectoriales con competencias para informar el planeamiento urbanístico en lo referente a las afecciones de dicho planeamiento a terrenos o servicios de su titularidad.

Se recomienda realizar un anexo justificativo en el que se analicen los informes sectoriales y se indiquen las modificaciones realizadas.

Recordar por último que la documentación del PGOU se deberá ajustar a lo establecido por el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

Duodécimo. — Durante el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial del Plan General, se han presentado ante el Ayuntamiento de Pastriz un total de 21 alegaciones y una fuera de plazo. Todas ellas han sido analizadas por los técnicos del equipo redactor, y se han formulado propuestas de estimación, estimación parcial y denegación según el caso correspondiente. Se considera correcto el informe técnico de las alegaciones presentadas, con carácter general.

Decimotercero. — En lo referente a la UE-8 indicar que es la única ampliación de suelo urbano que se propone respecto al planeamiento anterior. Se sitúa sobre la zona de flujo preferente, si no mereciere la condición de suelo urbano la clasificación que le correspondería sería suelo no urbanizable especial.

Como se ha avanzado anteriormente será necesario coordinar el límite de la UE-9 con el del SNU-E. Se observa que el límite de la ZEPA que se indica en la pág. 102 del Estudio Ambiental Estratégico no coincide con el que luego se grafía para el suelo delimitado. En las proximidades de ésta misma UE-9 se ha detectado la existencia de una explotación de Ovino en estado de Alta, por lo que se deberá de tener en cuenta a efectos de plantear las distancias preceptivas con núcleos urbanos.

Por último, indicar que tras visitar el sector se considera que las infraestructuras existentes no son suficientes para considerar el sector como Urbano no Consolidado y, conforme a los arts. 249 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, procedería su clasificación como suelo urbanizable delimitado..

En relación al Suelo No Urbanizable, las acequias y las líneas de distribución eléctrica deberían considerarse en la clase de suelo correspondiente en lugar de ser clasificados como suelo no urbanizable especial.

Por tratarse de un Plan General aprobado inicialmente el 3 de noviembre de 2015, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, le resulta de aplicación dicha Norma Técnica. En consecuencia, resultan de carácter vinculante las fichas del anexo V.

Dado el grado de desarrollo y concreción del documento aportado se realizan una serie de consideraciones de cara a mejorar el mismo para su aprobación provisional y definitiva. Asimismo, se realizan con el fin de mantener la coherencia entre todos los documentos que forman parte del PGOU de Pastriz.

Así pues, en lo que se refiere a la documentación gráfica, cabe hacer las siguientes consideraciones:

—En los planos de clasificación delimitar unívocamente el límite de suelo no urbanizable Especial. La trama (o preferiblemente color en masa) de Zona Flujo preferente y ENP (ZEPA) deben ser fácilmente reconocibles y deben estar superpuestas a cualquier otra trama o color.

—Las líneas eléctricas y las acequias aunque generen afecciones no clasifican el suelo.

—El tramado de los asentamientos irregulares en los planos de clasificación y ordenación puede inducir a error por lo que si es a título informativo debería estar en los planos de información.

—Se incluirá como afección la zona inundable que resulta de aplicar el periodo de retorno de 500 años.

—Incluir matrícula de los montes de utilidad pública.

—Se aprecia que los planos O1 y O2 (Clasificación y Ordenación) presentan la misma información. Habría que estructurarla para que cada plano presente la información a la que hace referencia de forma fácilmente legible. Sería conveniente un plano de clasificación del suelo que quede tan claro como el que aparece en la pag. 13 de la memoria justificativa.

—En tanto en cuanto no exista un instrumento de planificación territorial que ponga en valor el entorno del Palacio de Guía-Real el suelo debería ser SNU-G. Sin embargo, puesto que la zona grafiada está inscrita dentro de zona de flujo preferente entendemos que las vistas ya quedarían suficientemente protegidas clasificando ese suelo como SNU-E RN Inundaciones.

—En el seno del Consejo, el representante del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad en el mismo hace constar que la cartografía correspondiente a los planos de información no está actualizada al no recogerse en los mismos la grafía del “Camino Natural Zaragoza – La Alfranca”, el cual sí que figura descrito en Catastro, y que es un camino de gran importancia para el término municipal de Pastriz por el número de usos que tiene, de ahí que deberá corregirse dicha planimetría antes de la aprobación provisional.

Decimocuarto. — Por lo que respecta a la documentación escrita y, en concreto, en relación a la **Memoria Justificativa**, se hacen las siguientes observaciones:

Las fichas de los distintos sectores y UEs deberán incluir las consideraciones necesarias en cumplimiento del RDPH.

Pág. 9 Las acequias no clasifican suelo.

Pág. 10 Incluir matrícula de los montes

Pág. 11 Las líneas eléctricas no clasifican suelo

Pág. 13 El plano no recoge bien los límites del suelo urbanizable delimitado y algunos urbanos no consolidados.

Pág. 16 A Efectos del cálculo de dotaciones locales, Espacios Libres Públicos, habrá que tener en cuenta los habitantes presentes y futuros de la UE-9

Pág. 25 Incluir en el cuadro de SUNC el APAI 1

Pág. 21 Actualizar la programación de las fases ya que la primera empieza en 2015.

En cuanto al suelo urbano no consolidado se deberá justificar el cumplimiento de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales a través de los cálculos correspondientes. Se deberán incorporar las fichas en formato NOTEPA, en las que se describan y se justifiquen los cálculos de las reservas que correspondan.

Decimoquinto. — En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, entre otras, cabe realizar las siguientes observaciones:

—Art. 16. Remisión al art. 67. 3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

—En las normas urbanísticas se incluirán las condiciones a cumplir derivadas del Reglamento de Dominio Público Hidráulico para cada clase o categoría de suelo en cuanto a zonas inundables y zonas de flujo preferente, estableciéndose los parámetros urbanísticos correspondientes.

—Deberán actualizarse las remisiones a la normativa vigente (también en el resto de documentación escrita), con carácter general, entre otras, al Reglamento de Dominio Público Hidraúlico.

—En relación al Suelo No Urbanizable, las acequias y las líneas de distribución eléctrica deberían considerarse en la clase de suelo correspondiente en lugar de ser clasificados como suelo no urbanizable especial (arts. 365, 386, 389, 393, 396…).

—Las apreciaciones expuestas en el presente informe se realizan sin perjuicio de la posterior formulación de las consideraciones que, en el ejercicio de su competencia, pueda establecer el CPUZ respecto del futuro documento del PGOU que el Ayuntamiento de Pastriz presente para su aprobación definitiva.

—Se prestará especial atención a lo establecido en el presente informe en relación al modelo de evolución urbana, a la compatibilidad con los riesgos preexistentes y la adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.

Por todo ello,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar el expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz, de conformidad con el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Pastriz.

Tercero. — Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

2. ***Vierlas. —*** *Plan General de Ordenación Urbana simplificado. Informe de legalidad de conformidad con el artículo 48.5 TRLUA. CPU 2014/204.*

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Vierlas en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio, se aprecian los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha de entrada de 18 de abril de 2018, el Ayuntamiento de Vierlas presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la elaboración y posterior aprobación, si procede, del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Vierlas, amparándose en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, de 8 de julio.

Segundo. — El Avance del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Vierlas fue informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión celebrada en 27 de febrero de 2015.

Tercero. — Con fecha de 22 de diciembre de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Vierlas procede a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio. Dicho documento aprobado inicialmente fue sometido a información pública en Boletín Oficial de la Provincia nº 22, de fecha 27 de enero de 2018 y el periódico “Heraldo de Aragón”, de fecha 29 de enero de 2018.

Durante dicho periodo se produjo una sola alegación y existe informe del técnico redactor respecto de dicha alegación.

Cuarto. — La documentación técnica, de fecha octubre de 2015, consta de los siguientes documentos:

1. DOCUMENTACION ESCRITA (DE)
DI-MD MEMORIA DESCRIPTIVA (*)
DN-MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANEXOS
A1- ESTUDIO DE MOVILIDAD
A2-ESTUDIO DOTACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA
A3- INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO (APORTADO EL 24 DE JULIO DE 2018)
DN-UN NORMAS URBANÍSTICAS
DN-AX ANEXOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DN-CT CATÁLOGO
DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)
PLANOS INFORMACION (DI-PI) (*)
PI-1 ESTRUCTURA TERRITORIAL 1/5.000
PI-2 USOS DEL SUELO 1/5.000
PI-3.1 SERVICIOS URBANOS. RED DE SANEAMIENTO 1/1.000
PI-3.2 SERVICIOS URBANOS. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 1/1.000
PI-3.3 SERVICIOS URBANOS. RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO 1/1.000
PI-4.1 ESTRUCTURA CATASTRAL URBANA 1/1.000
PI-4.2 ESTRUCTURA CATASTRAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL 1/5.000
PI-5 MORFOLOGÍA URBANA 1. ALTURAS Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. VIARIO 1/1.000
PI-6 MORFOLOGÍA URBANA 2. OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 1/1.000
PI-7 MORFOLOGÍA URBANA 3. EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES. AMBIENTES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS 1/1.000
PI-8 USOS DE LA EDIFICACIÓN 1/1.000
PI-9 RIESGOS 1/5.000
PLANOS DE ORDENACION (DN-PO)
PO-1 ESTRUCTURA ORGANICA. MODELO DE EVOLUCION URBAN Y OCUPACION DEL TERRITORIO 1/5.000
PO-2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 1/5.000
PO-3-1 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ORDENACIÓN DETALLADA 1/1.000
PO-3-2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA Y URBANIZACIÓN 1/1.000
PO-4 CATÁLOGO. LOCALIZACIÓN DE BIENES. 1/1.000

Quinto. — Para la tramitación del presente expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 4 de septiembre de 2017, de carácter favorable con prescripciones. Así, dce acuerdo con dicho informe, la CHE recuerda la necesidad de proyectar una depuración adecuada al desarrollo de los ámbitos urbanos previstos. Se reitera la consideración realizada en el informe del Avance de no proceder a evaluar las actuaciones previstas en cuanto a afecciones a los usos en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía al no existir cursos de agua que puedan denominarse cauces públicos. Se recuerda la necesidad de disponer de informe favorable del titular del canal, acequia o balsa en caso de realizar algún tipo de actuación en zonas colindantes a estas infraestructuras.

b) Informe de la Dirección General de **Ordenación del Territorio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda**, de 18 de diciembre de 2017, con algunas consideraciones:

—Recomienda no incluir en cada UE más de una parcela para facilitar la gestión.

—Considera que el número de viviendas planeadas podría ser excesivo para el periodo de vigencia del planeamiento.

—Recomienda contemplar las medidas ante incumplimiento de distancias mínimas a instalaciones ganaderas.

c) Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, 13 de junio de 2017. Se informa favorablemente.

d) Informe de **Defensa de la Propiedad**, de la Dirección Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 24 de julio de 2018, informa que no existen montes catalogados de utilidad pública, montes consorciados con la Administración Forestal ni vías pecuarias.

e) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, Ministerio de Energía, Turismo y Agenda digital, de fecha 14 de diciembre de 2017. Se informa favorablemente.

f) **Informe de la Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil**, de fecha 22 de agosto de 2017. De carácter favorable, con una serie de prescripciones:

• Se deberá disponer de Plan Municipal de Protección Civil.

• Se deberá determinar en NN.UU que cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

g) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, del Ministerio Energía, Turismo y Agenda Digital, de fecha 16 de noviembre de 2016.

h) Informe de **Impacto de Género**, de 24 de julio de 2018, de carácter favorable.

i) Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras** de la Diputación Provincial de Zaragoza, de 8 de octubre de 2016. Informa favorablemente.

j) Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural**, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 20 de julio de 2017, de carácter favorable, con la prescripción de incluir el Peirón de la Virgen del Pilar dentro del Grupo I nivel integral.

Sexto. — Por otra parte, se solicitaron las siguientes consultas:

1. Servicio Aragonés de Salud.

2. Departamento del Gobierno de Aragón competente en Educación

3. Departamento del Gobierno de Aragón competente en Servicios Sociales.

Séptimo. — Sobre la tramitación ambiental, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental informa favorablemente a la exención al sometimiento de evaluación ambiental estratégica, a solicitud del Ayuntamiento de Vierlas. El informe viene condicionado a establecer criterios para evitar la proliferación de vivienda aislada y prever la integración de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la planificación urbanística. El informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental lleva fecha de 11 de agosto de 2015.

Octavo. — Se ha solicitado el pertinente informe al Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad y notificado a los propietarios y titulares de instalaciones ganaderas, tal y como señala la circular conjunta de las Direcciones de Urbanismo(del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda) y de Alimentación y Fomento Agroalimentario, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, al interpretar el artículo 18 del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

En este sentido consta una explotación avícola en la parcela 1 del polígono 3 a menos de 200 metros del núcleo urbano, incumpliendo los 500 establecidos por el Decreto.

También consta una explotación de ovino/caprino en la parcela 93 del polígono 3 a más de 300 metros del núcleo urbano y cumpliendo por tanto el Decreto.

Noveno. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — Cómo se ha expuesto en los Antecedentes de Hecho, el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Vierlas fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de diciembre de 2015. En consecuencia, le resulta de aplicación el régimen jurídico del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El artículo 48 de esta Ley establece, en su apartado 5 lo siguiente:

"Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la declaración ambiental estratégica conforme a lo establecido en la legislación autonómica de evaluación ambiental. La declaración ambiental estratégica deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones".

Segundo. — Vierlas carece actualmente de figura de planeamiento. En el año 1996 se inició un procedimiento de tramitación de Delimitación de Suelo Urbano que se declaró caducado por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza del 30 de abril de 2010.

Tercero. — El municipio de Vierlas se sitúa al este de la provincia de Zaragoza, en la comarca de Tarazona y el Moncayo en el valle del río Queiles. El término municipal cuenta con una superficie de 2,7 km² y un único núcleo de población con 85 habitantes según el Padrón a 1 de enero de 2016.

Se asienta sobre una topografía llana y cuenta con una importante red de acequias que permiten el riego de la mayor parte del municipio.

No existen zonas ambientalmente protegidas, ni montes de utilidad pública ni vías pecuarias.

El núcleo urbano cuenta con 82 viviendas, de las cuales 25 están vacías y 15 son secundarias, no existiendo datos de licencias de obra entre los años 2001 y 2013.

Por lo que se refiere a la demografía del municipio, este tiene una población a 105 habitantes en 2014, dato que se ha tomado de referencia en la elaboración del Plan. En 2016 ha disminuido hasta 85.

El municipio se caracteriza por tener una tasa de crecimiento negativo, una baja densidad de población (30,68 hab/km2), despoblamiento histórico, desequilibrio demográfico de género y edad, envejecimiento poblacional y escasez de nacimientos.

Hay que señalar que la población en periodo estival aumenta considerablemente, pudiendo duplicarse y hasta triplicarse.

Cuarto. — En cuanto al modelo adoptado respecto del núcleo de población, se evalúan 3 alternativas:

• Alternativa 1: mantenimiento del perímetro existente incorporando ajustes de situaciones de hecho, frentes de manzanas con servicios y zonas verdes de carácter ambiental.

• Alternativa 2: reajuste del perímetro del suelo urbano en áreas de borde idóneas para crecimiento generando un nuevo acceso perimetral desde la CV-679 por el sur. Es la propuesta que se presentó en el documento de Avance.

• Alternativa 3: Reajuste de la alternativa presentada en el avance con la creación de suelo urbano no consolidado en las zonas de extensión sin nuevo acceso perimetral.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Vierlas, se opta por la alternativa 3.

Se adoptan criterios que optan por la conservación:

1. La ampliación de los núcleos estará condicionada a que ésta no varíe la unidad morfológica de los mismos ni su entorno natural, optando por modelos compactos frente a la dispersión con un crecimiento acorde a los espacios libres y aptos para ello siguiendo la trama urbana preexistente evitando la nueva urbanización de espacios desconectados de la misma.

2. Conservación de los espacios libres de acuerdo con la estructura parcelaria y demás características del núcleo para la protección de inmuebles o conjuntos de especial valor.

3. Fijar los criterios cuantitativos de aprovechamiento (densidad, volumetría, etc.) acordes con los tradicionales y de su entorno próximo.

4. Concreción de los aspectos de diseño y control de escala de las construcciones, en relación al paisaje natural y al entorno urbano.

Los nuevos desarrollos se componen de una zona al sur del municipio a clasificar como suelo urbano no consolidado y una a zona a norte vacante de edificación que se clasifica como suelo urbano consolidado.

No queda claro el horizonte temporal de las previsiones del PGOU-S. Por un lado lo señala en 20 años y por otro dice que no lo señala. En todo caso habrá de revisarse cuando la población censada supere los 150 habitantes. (art 3 de N.U.).

El crecimiento estimado se basa en las previsiones de recuperación económica en el momento de la redacción del Plan y la oferta turística de la comarca de Tarazona y Tudela. Se ha estimado un aumento de 9+15 viviendas en 8-15 años, que materialice la oportunidad de radicar población originaria mediante actividad y empleo de la oferta turística derivada y por otro lado turismo de 2º residencia en periodos vacacionales. Se confía en un aumento de la población que no se ha producido hasta 2018.

Quinto. — La propuesta de clasificación de suelo realizada por el PGOU se resumen en:

SUELO URBANO					
SU-C	RA-1		9.919,20	47.937,57	59.816,76
	RB1/1 y RB1/2		8.895,18		
	RB2/1		7.920,30		
	ELP		1.778,26		
	DE		6.469,82		
	DV		1.260,25		
	SG-via prov		2.394,11		
	SG-viario		9.300,45		
SU-NC	UE 1		4.531,31	11.879,19	
	UE 2		7.347,88		
SUELO NO URBANIZABLE					
SNU-E	SG	via verde	13.754,92		2.717.075,02
	SNU - EP	acequias	51.722,28		
	SNU-ES	carreteras	77.704,12	152.438,98	
		saneamiento	3.187,28		
		líneas aéreas	6.070,38		
SNU-G				2.564.636,04	
TOTAL MUNICIPIO					2.776.891,78

Se distinguen las siguientes zonas de ordenación

A) SUELO URBANO

• RA-1 Casco antiguo.
• RB1/1 y RB1/2 Residencial ensanche (grados 1 y2)
• RB2/1 Residencial extensivo (grado 1)
• RB2/2 Residencial extensivo (grado 2) Ordenación residencial de las UES.
• DV Espacio libre Sistema Local
• DE-DP Equipamiento deportivo
• DE-DP Equipamientos y servicios

B) SUELO URBANIZABLE.

• SNU-CP Protección cauces públicos y zonas de policía.
• SNU-ES-SC1 Protección carreteras.
• SNU-ES-SC1 Protección saneamiento.
• SNU-ES-SC1 Protección línea alta tensión.

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme art 242.2 del TR LUA.

Se considera núcleo de población (art 162 de N.U) cuando dentro del área definida por un círculo de 150 m de radio con centro en la edificación proyectada existan dos o más edificaciones residenciales.

Sexto. — Por lo que se refiere al cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional, cabe indicar que, existe discordancia entre varios documentos del Plan en cuanto a la estimación del incremento de población:

Conforme la Memoria Justificativa teniendo en cuenta la previsión de 24 nuevas viviendas en SUNC (7 viviendas principales, 13 de segunda residencia y 4 vacías), la población del Plan General se aumentaría en 17 habitantes residentes y 32 en época estacional.

	Viv. Principal.	Viv. 2ª	Viv. Vacía	Viv. total	Pobl. Residente	Pobl. Estacional
Actual (2014)	42	31	9	82	105	140
SUNC	7	13	4	24	17	32
Total PGOU	49	44	13	106	122	172

Por otro lado, en las fichas correspondientes a las UEs en SUNC, se establece una población a razón de 3 habitantes por vivienda, (27 para la UE1 y 45 para la UE2), dando un aumento total de 72 habitantes.

Séptimo. — En cuanto a la **justificación de los estándares y resservas** en SUNC, hay que indicar que sobre reservas de zonas verdes, se aporta un cuadro de cumplimiento de la ratio de 5 m2 por habitante conforme al artículo 40.1 del TRLUA.

En SUC justifica que para los 122 habitantes previstos según el cálculo del aumento población de 17 habitantes según la memoria, existe la dotación local (manzana 10b) de la Plaza de la Inmaculada con una superficie de 1.260,25 m2, ampliamente superior al mínimo exigido de 122 x 5 = 610 m2.

En las fichas correspondientes a cada UE se encuentra justificado el cálculo de las reservas mínimas exigidas en las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado en relación a zonas verdes, equipamientos y aparcamiento según el artículo 54 del TRLUA. Asimismo se establecen la cesión de 10% al ayuntamiento, aunque no se determina la ubicación al remitir la ordenación pormenorizada a la aprobación de un Estudio de Detalle.

La UE 1 cuenta con una parcela de sistema local de espacios libres y zonas verdes de 543,47 m2 y 15 plazas de aparcamiento grafiadas en zona pública.

La UE 2 cuenta con una parcela de sistema local de espacios libres y zonas verdes de 897,59 m2.y 15 plazas de aparcamiento grafiadas en zona pública.

Cumplimiento ratio art. 40.1 TR LUA 2014 — espacios libres — cuadro 2.3.2 DN-MJ — nº habitantes 122

ratio art. 40.1 b) 1º — 5 m2/hab.

			SUC	SUNC		
SUC	manzana 4-M10	SL-DV-ZV	1260,25			
		suma	**1.260,25**		exigible	**610,00**
SUNC						
U.E.1	M39	SL-DV-ZV		543,47	exigible	543,12
U.E.2	M42	SL-DV-ZV		897,59	exigible	884,8
			parcial	1.441,06		
			total	**2.701,31**		
SUC/SUNC m2.			proyectado	**2.701,31**	exigible	2.037,92

Octavo. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente informe debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

Noveno. — El modelo de evolución urbana planteado en cuanto a suelo urbano resulta excesivamente desarrollista atendiendo a las circunstancias del municipio y su evolución poblacional.

Esto es avalado por la Dirección General de Ordenación del Territorio en su informe de 18 de diciembre de 2017, determina que *"el número de viviendas podría llegar a considerarse excesivo para el periodo de vigencia del planeamiento".*

A) Sobre el SUNC y las UEs delimitadas:

• Existe una vivienda en SUC rodeada de SUNC, lo cual no es coherente con la realidad existente. En visita técnica efectuada se constata que la Calle del Portal se encuentra completamente urbanizada con todos los servicios necesarios, por lo que tanto la calle como las manzanas M30 y M31 deberían formar parte del SUC eliminando así la isla de SUC existente.

• Asimismo las parcelas M33, M34 y parte de la M28 podrían considerarse SUC.

• El trazado de la Calle del Portal ya urbanizada se modifica en el tramo final hacia el sur. Se recomienda revisar la idoneidad de tal modificación en el trazado de una calle ya urbanizada.

• Se constata que 7 de las 15 plazas de aparcamiento planteadas en la UE2 coinciden con entrada a viviendas o naves, por lo que se deberá revisar su ubicación.

• Las anchuras de las aceras planteadas es de 1,5 metros, debiendo ser al menor de 1,8 según la Orden VIV 561/2010 sobre espacios urbanizados.

• Se cuestiona la inclusión de las parcelas más al sur al requerir de una prolongación de las redes de instalaciones excesiva.

Se recomienda reducir el tamaño de las UEs, excluyendo por un lado el suelo urbanizado consolidado, al constatarse de la existencia de todos los servicios necesarios y por otro la franja de terrenos más al sur junto con la vía de conexión con la CV-649 ajustando el crecimiento propuesto y suponiendo menor prolongación de redes.

Se recomienda evaluar si con el SUC redefinido y la regulación de zona de borde se satisfacen las necesidades de crecimiento del municipio a través de actuaciones asistemáticas.

Todo ello sin perjuicio de que si posteriormente hubiera demanda pudiera llegar a tramitarse una modificación del PGOU para desarrollar estos suelos.

B) Sobre el SNU:

Las categorías en este tipo de suelo se habrán de ceñir a los artículos 16 al 18 del TRLUA. En este sentido, la línea de alta tensión, saneamiento, acequias y la franja hasta la línea de edificación de la CV-649 no han de clasificarse como SNUE, sino SNUG sin perjuicio de que se cumpla la normativa sectorial.

La línea de alta tensión y saneamiento en SNUG serían SG y el SNUE de la CV-649 se habría de ceñir a la zona de dominio público.

C) Sobre la Zona de Borde:

El Plan establece expresamente la aplicación de la zona de borde, pero lo restringe a la parte del perímetro del núcleo urbano al Oeste de la CV-649. Conforme al artículo 289 del TRLUA., en los Planes Generales Simplificados la zona de borde es la superficie que envuelve al suelo urbano, pero no se puede limitar su aplicación ni grafiar para una zona concreta, por lo que dicha limitación se deberá eliminar.

D) Sobre las calificaciones:

Se recomienda reducir las calificaciones residenciales, ya que resultan excesivas (5) para la entidad del municipio.

También se detectan algunas zonas que quedan sin calificar con ningún tipo de ordenación: al este de la manzana 38 y al oeste de la manzana 22, debiéndose clarificar.

Por otro lado, los equipamientos aparecen como Sistemas Locales, cuando deberían ser Sistemas Generales al dar servicio a la totalidad del municipio, salvo lo que aparezcan como desarrollo de las UEs que serían SL.

C) Sobre el cálculo de estándares y reservas dotacionales:

La justificación de estándares no está bien calculada, debiéndose corregir y distinguir entre Sistemas Generales para la justificación del artículo 40 del TRLUA y Sistemas Locales para las reservas del artículo 54 del TRLUA en las UEs.

En este sentido, y al tratarse de un Plan General Simplificado, con conforme al artículo 291 del TRLUA, el Plan General podrá adaptar las reservas exigibles de forma justificada y en función de las necesidades del municipio.

Décimo. — Por lo que se refiere a las restantes cuestiones de alcance supralocal, cabe indicar lo siguiente:

En cuanto a los espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales

resultantes de la ordenación estructural y la compatibilidad con los riesgos preexistentes, se habrán de tener en cuenta las prescripciones de diversos organismos en los informes emitidos:

—El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en su informe de 11 de agosto de 2015 condiciona su informe favorable a prever las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la planificación urbanística.

—El Área de control de vertidos de la Confederación Hidrográfica del Ebro emite informe con fecha 6 de abril de 2017 establece la necesidad de proyectar una depuración adecuada al vertido.

—El Instituto Aragonés del Agua en su informe de 15 de diciembre de 2016 establece una serie de prescripciones sobre el coste de las infraestructuras en el Estudio de Sostenibilidad Económica y control de consumos, cuya subsanación no se ha verificado en la documentación aportada.

—El acuerdo de la Comisión de Patrimonio de 20 de julio de 2017 incluye la prescripción de incluir el Peirón de la Virgen del Pilar dentro del Grupo I nivel integral.

Undécimo. — Por lo que se refiere al procedimiento de tramitación, deberá incorporarse a la documentación del Plan General, tanto en la documentación escrita como, en su caso, en Planos, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones sectoriales con competencias para informar el planeamiento urbanístico en lo referente a las afecciones de dicho planeamiento a terrenos o servicios de su titularidad.

Por su parte, se ha solicitado desde el Consejo Provincial de Urbanismo el informe correspondiente a la Dirección General de Comercio y Artesanía, del Departamento de Industria e Innovación del Gobierno de Aragón.

Duodécimo. — En cuanto a las cuestiones relativas a la documentación por tratarse de un Plan General aprobado inicialmente el 22 de diciembre de 2015, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, le resulta de aplicación dicha Norma Técnica.

Existe una falta de rigurosidad generalizada en la documentación presentada con numerosas incoherencias y errores.

Sin ser exhaustivos, cabe destacar:

• Leyendas que no se corresponden con los planos.

• Tramas y etiquetas de calificaciones erróneas

• Alineaciones que no se entienden.

• Falta de desarrollo en el estudio de sostenibilidad económica.

• Numerosas discordancias y duplicidades en las Normas Urbanísticas y fichas NOTEPA que harían inaplicable el Plan inicialmente aprobado.

En todo caso, las apreciaciones expuestas en el presente informe se realizan sin perjuicio de la posterior formulación de las consideraciones que, en el ejercicio de su competencia, pueda establecer el CPUZ respecto del futuro documento del PGOU Simplificado que el Ayuntamiento de Vierlas presente para su aprobación definitiva.

Por todo ello,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar el expediente Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Vierlas, de conformidad con el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Vierlas.

Tercero. — Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

3. ***Murillo de Gállego***. — *Plan General de Ordenación Urbana simplificado. Informe de legalidad de conformidad con el art. 48.5 TRLUA. CPU 2015/70.*

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Murillo de Gállego en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento

que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio, se aprecian los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha de entrada de 2 de julio de 2018, el Ayuntamiento de Murillo de Gállego presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la elaboración y posterior aprobación, si procede, del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Murillo de Gállego, amparándose el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, de 8 de julio.

Segundo. — El Avance del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Murillo de Gállego fue informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión celebrada en 28 de octubre de 2014.

Tercero. — Con fecha de 27 de febrero de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de Murillo de Gállego procede a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio. Dicho documento aprobado inicialmente fue sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 60, de 15 de marzo de 2016. Durante dicho periodo se produjeron un total de 28 alegaciones, en tiempo y forma. Consta en el expediente los informes técnicos correspondientes en relación con estas alegaciones.

Cuarto. — La documentación técnica, de fecha diciembre 2015, consta de los siguientes documentos:

—Memoria descriptiva.

—Memoria Justificativa.

—Catálogo.

—Documentación Ambiental (Estudio Ambiental Estratégico).

—Normas Urbanísticas.

—Estudio de Sostenibilidad Económica.

—Planos de Información, incluyendo mapas de riesgos.

—Planos de Ordenación.

Quinto. — Para la tramitación del presente expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro,** de fecha 13 de junio de 2017, de carácter favorable.

b) Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda,** de 13 de junio de 2016, con varias consideraciones respecto del PGOU de Murillo de Gállego.

c) Informe del **Instituto Aragonés del Agua,** 17 de marzo de 2017. Se informa favorablemente.

d) Informe de **Defensa de la Propiedad, de la Dirección Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad,** de 17 de junio de 2016, con una serie de indicaciones respecto de algunos montes públicos.

e) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo,** de fecha 16 de marzo de 2017. Se informa favorablemente.

f) **Informe de la Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil**, de fecha 12 de abril de 2017. De carácter favorable, con una serie de prescripciones:

g) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, del Ministerio Energía, Turismo y Agenda Digital, de fecha 26 de mayo de 2016.

h) Informe de la **Dirección General de Aviación Civil,** del Ministerio de Fomento, de 20 de mayo de 2016, de carácter favorable.

i) Informe del **Servicio de Movilidad e Infraestructuras**, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, del Gobierno de Aragón, de fecha 30 de marzo de 2017, de carácter favorable.

j) Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras** de la Diputación Provincial de Zaragoza, de 18 de mayo de 2016. Informa no haber ninguna vía de titularidad provincial.

k) Informe de la **Dirección General de Infraestructuras**, del Ministerio de Defensa, de 23 de mayo de 2016, de carácter favorable.

l) Informe del **Servicio de Ordenación y Promoción Comercial,** del Departamento de Economía, Industria y Comercio, de 9 de mayo de 2016, de carácter favorable.

m) Informe del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias**, del Ministerio de Fomento, de 23 de mayo de 2016, de carácter favorable.

n) Informe de la **Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda,** del Ministerio de Fomento, de 13 de mayo de 2016, de carácter favorable.

o) Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural**, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 20 de abril de 2017, de carácter favorable.

p) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía,** del Miinisterio de Industria, Energía y Turismo, de 26 de mayo de 2016, de carácter favorable

q) Informe de la **Dirección General de Sanidad Pública,** Departamento de Sanidad, de 10 de mayo de 2016. No considera necesario informar, por cuanto que el cementerio se trata de un equipamiento ya existente

Sexto. — Por otra parte, se solicitaron las siguientes consultas:

4. Servicio Aragonés de Salud, se informó favorable en 20 de julio de 2016.

5. Secretaría General Técnica, Departamento de Educación, Cultura y Deporte. solo consta la solicitud.

6. Dirección General de Planificación y Aseguramiento, Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia. solo consta la solicitud.

Séptimo. — Si bien las consultas e informes sectoriales recabados son favorables, algunos de ellos establecen prescripciones. En algunos casos, el informe favorable ha sido emitido tras presentación de nueva documentación ante un previo informe desfavorable, por lo que deberá incorporarse a la documentación del Plan General, tanto en la documentación escrita como, en su caso, en Planos, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones sectoriales con competencias para informar el planeamiento urbanístico en lo referente a las afecciones de dicho planeamiento a terrenos o servicios de su titularidad. Se recomienda realizar un anexo justificativo en el que se analicen los informes sectoriales y se indiquen las modificaciones realizadas. El informe del Instituto Aragonés del Agua indica que se debe obtener informe preceptivo del documento completo antes de su aprobación definitiva. El informe de la CHE indica que se deben tener en cuenta las consideraciones reflejadas en el informe emitido por ACUAES, en el que aborda cuestiones sobre el proyecto constructivo de Biscarrués, a tener en cuenta en el Plan General. Este último informe no se encuentra en el expediente, debiéndose aportar y cumplir lo indicado.

Octavo. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — Cómo se ha expuesto en los Antecedentes de Hecho, el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Murillo de Gállego fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de febrero de 2016. En consecuencia, le resulta de aplicación el régimen jurídico del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El artículo 48 de esta Ley establece, en su apartado 5 lo siguiente:

"Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones".

Segundo. — Murillo de Gállego cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesiones de fecha 27 de diciembre de 2.006 y 2 de mayo de 2.007, salvo en lo referido al Catálogo, cuya aprobación se mantiene en suspenso al no aportarse informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

De acuerdo con la memoria aportada, se debe mencionar, como planeamiento de desarrollo, la aprobación de dos planes parciales:

—El correspondiente al Sector 1 de suelo urbanizable delimitado, aprobado definitivamente en 2001 y señalado como planeamiento recogido en el vigente Plan General. No cuenta con proyecto de reparcelación ni de urbanización.

—Plan Parcial del SUND "Saso 1", aprobado definitivamente en 2007. Tampoco cuenta con instrumentos de gestión y urbanización aprobados.

Se señala además la sentencia del TSJA de 27 de abril de 2011 por la que se resolvió que ciertas parcelas excluidas del suelo urbano por el Plan General debían clasificarse como suelo urbano no consolidado, requiriendo la redacción de un Plan Especial para su desarrollo, que se debería someter a informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural a fin de no afectar a la visión paisajística de la Iglesia de El Salvador. Así se procede en la propuesta del nuevo PGOU.

Tercero. — De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, obtenidos del Instituto Aragonés de Estadística, El municipio de Murillo de Gállego se sitúa al norte de la provincia de Zaragoza, en la comarca Hoya de Huesca. Limita con los municipios de Las Peñas de Riglos, Ayerbe, Biscarrués, Ardisa, Santa Eulalia de Gállego, Puendeluna, Luna y Agüero.

El término municipal cuenta con una superficie de 54,71 km².

Dentro del término municipal encontramos tres núcleos de población:

—Murillo de Gállego, que es el núcleo principal.

—Concilio, al sureste del núcleo principal.

—Morán, al suroeste del núcleo principal.

El río Gállego atraviesa el término municipal en su zona septentrional.

Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2017 (Instituto Aragonés de Estadística), Murillo de Gállego cuenta con 175 habitantes (154 en Murillo, 13 en Concilio y 8 en Morán). Respecto al uso residencial, de las 244 viviendas existentes, 95 son consideradas principales mientras que 129 se consideran secundarias y un total de 20 se encontrarían vacías.

Cuarto. — Los objetivos del PGOU Simplificado de Murillo de Gállego son los siguientes:

—El presente Plan tiene como principal objetivo la revisión del modelo de crecimiento urbano propuesto por el Plan General vigente, que establece un modelo de crecimiento excesivo con grandes ámbitos de suelo urbanizable y unidades de ejecución que no han sido gestionadas hasta la actualidad por voluntad de los propietarios afectados.

—Desclasificación de un sector de suelo urbanizable delimitado por estar afectado por legislación sectorial (zona de interés ambiental, vía pecuaria…etc.) incompatible con la edificación residencial.

—Dar cumplimiento a la Sentencia de fecha 27 de abril de 2011 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dictada en recurso contencioso-administrativo núm. 540/2008 contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana vigente, que obliga a incorporar al suelo urbano la bolsa de suelo existente entre la Iglesia de San Salvador y la Carretera, hoy travesía urbana, requiriendo la redacción de un Plan Especial previo del ámbito.

—Dotar de flexibilidad al planeamiento, para hacerlo compatible con las nuevas demandas y necesidades de futuro.

—Potenciar la transparencia y participación ciudadana en el proceso de elaboración del Plan General.

—Potenciar los valores paisajísticos, ambientales y turísticos del municipio preservando los valores ambientales de acuerdo con los actuales criterios de la sociedad.

Por su parte, el Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio propuesto en la presente revisión de PGOU, pondera el desarrollo y sostenibilidad, conforme a los siguientes criterios generales:

—Mantenimiento del sistema de núcleos de población actual, evitando la generación de nuevos núcleos urbanos.

—Primacía de un tejido urbano compacto y sostenible respecto a sus infraestructuras, equipamientos, y servicios urbanísticos básicos.

—Previsión de dos bolsas de suelo urbano no consolidado para el futuro crecimiento urbano residencial, en ampliación de la trama urbana del núcleo de Murillo de Gállego.

—Desclasificación de la excesiva superficie de suelos urbanizables (608.482 m2 de SUD y 189.100 m2 de SUND) del actual Plan General que no han sido gestionados hasta la actualidad.

El horizonte temporal máximo del PGOU-S es de 20 años, según la Memoria Justificativa.

De acuerdo con lo anterior, el modelo se concreta en la clasificación estricta del suelo urbano consolidado, no se clasifica suelo urbanizable, y, como única previsión de crecimiento, se delimitan dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, (una de ellas en ejecución de sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, estimando parcialmente un recurso contencioso-administrativo, y resolviendo que el Plan General debía clasificar las parcelas catastrales 619, 621 y 139 del polígono 1 como suelo urbano no consolidado, sujeto a Plan Especial).

De este modo, se procede a desclasificar dos unidades de ejecución de SUNC, (aunque se clasifican dos nuevas, una de ellas en ejecución de sentencia del TSJA, otra en una zona donde se prevé edificar a corto-medio plazo) y SUZ.

La desclasificación de suelo urbanizable delimitado, se refiere a los sectores S1 y S2.

—Se decide desclasificar el sector S1, de uso residencial, contando con plan parcial definitivamente aprobado en 2001, justificando esa decisión en la falta de desarrollo durante todo este tiempo, habiendo vencido ampliamente los plazos, así como en las afecciones existentes por espacios integrantes de la Red Natura 2000 (ZEPA “Sierra de Santo Domingo y Caballera y río Onsella”), por el MUP “Común de Morán a la Ralla” y por la vía pecuaria “Cañada Real de Triste a Santa Eulalia de Gállego”. Los terrenos sobre los que existen dichas afecciones merecen la consideración legal de suelo no urbanizable especial.

—Se decide desclasificar el sector S2, de uso hotelero con residencial compatible, no existiendo iniciativa alguna de desarrollo. El ámbito engloba las instalaciones del actual camping que se podrá mantener como actividad permitida en el suelo no urbanizable genérico.

La desclasificación de suelo urbanizable no delimitado, se refiere a cuatro ámbitos, tres en Murillo de Gállego (de los cuales dos son residenciales y uno industrial) y uno en Morán. De ellos únicamente el SUND1 cuenta con plan parcial pero no proyecto de reparcelación ni urbanización, habiendo transcurrido, según se indica, con creces los plazos fijados.

Quinto. — La propuesta de clasificación de suelo realizada por el PGOU se resume en:

TERMINO MUNICIPAL	**TOTAL**	**54.710.071 m²**
SUELO URBANO:		**181.478 m²**
SUELO URBANO CONSOLIDADO		
RESIDENCIAL		155.236 m²
INDUSTRIAL		8.132 m²
	TOTAL	163.368 m²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
RESIDENCIAL U.E. 1 y 2		18.110 m²
SUELO NO URBANIZABLE:		**54.528.593 m²**
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		
SNU-E/EN		31.329.493 m²
SNU-E/EC		50.314 m²
SNU-E/RN		1.968.696 m²
SNU-E/ES		1.868.318 m²
	TOTAL	**35.216.821 m²**
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	**TOTAL**	**19.311.772 m²**

La zonificación del suelo urbano distingue las siguientes zonas de ordenación:

—Zona 1: Residencial Casco Antiguo (R1).

—Zona 2: Residencial Extensiva Grado 1 (R-EG1).

—Zona 3: Residencial Extensiva Grado 2 (R-EG2).

—Zona 4: Industria Tradicional (I-T).

—Zona 5: Equipamientos y Servicios.

—Zona 6: Verde o Espacio Libre Público.

En suelo urbano no consolidado se delimitan 2 unidades de ejecución, ambas en el núcleo de Murillo de Gállego, de uso residencial con la calificación de Residencial Extensiva Grado 2:

—UE-1: al sureste del casco urbano. Su ordenación se remite a Plan Especial. Se prevén en la misma 29 viviendas. El sistema de gestión previsto es por compensación. En su ficha se señala, a modo indicativo, una posible disposición de la zona de aparcamiento que se pretende ubicar en ella, con acceso desde la calle Camino Esfajetas.

—UE-2: al noroeste del casco urbano. Su desarrollo se permite de forma directa, mediante proyecto único y formulación potestativa de un estudio de detalle. Se prevén en la misma 7 viviendas. El sistema de gestión previsto es por compensación.

No se prevé suelo urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico:

Como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:

—SNU-E/EN: Protección del ecosistema natural. Diferencia entre Patrimonio Natural y Paisaje, y Montes de Utilidad Pública.

—SNU-E/EC: Protección del patrimonio cultural.

—SNU-E-RN: Protección de riesgos naturales.

—SNUE-E/ES: Protecciones sectoriales y complementarias: Incluyendo SC- Sistema de comunicaciones e infraestructuras, carreteras y líneas eléctricas aéreas de alta tensión, CP- Cauces Públicos y VP- Vías Pecuarias.

El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual.

Sexto. — Respecto al cálculo estimado de la **nueva capacidad poblacional**, este se estima en:

Habitantes del Municipio año 2017:	175	
Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:	90	(36 viviendas, 29 en la UE1 y 7 viviendas en la UE2)
Población total estimada:	265	

Séptimo. — Por lo que a los **Sistemas Generales** se refiere, en la memoria se contabilizan las superficies de sistemas generales tanto en suelo urbano como en no urbanizable, correspondientes a las comunicaciones, espacios libres, servicios urbanos y equipamientos (administrativos, sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros).

En lo que respecta a los espacios libres, con los 4.972 m² contabilizados se supera ampliamente la ratio legal de 5 m²/hab.

Se señala la necesidad de aparcamientos públicos en el núcleo de Murillo de Gállego, que se satisfará con las reservas de dotaciones locales previstas en las dos unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

Octavo. — De acuerdo con el estudio de sostenibilidad económica, las intervenciones previstas por el PGOU son las siguientes:

1. Restauración del cauce y riberas del barranco de Bivera.
2. Acondicionamiento y adaptación de las antiguas escuelas de Murillo de Gállego y Concilio para su transformación en local social.
3. Pasarela exenta sobre el barranco de Bivera.
4. Mejora del acceso al núcleo de Morán.
5. Urbanización de la Unidad de Ejecución única número 1.
6. Urbanización de la Unidad de Ejecución única número 2.
7. EDAR del núcleo de Murillo de Gállego.
8. EDAR del núcleo de Concilio.
9. EDAR del núcleo de Morán.
10. Urbanización de la travesía del núcleo de Concilio.
11. Sendero didáctico natural del río Gállego.
12. Acondicionamiento de la C/ Ermita de Liena.

Noveno. — Por lo que se refiere a las **reservas en suelo urbano no consolidado,** respecto de las dos unidades de ejecución contempladas se propone la adaptación de las reservas exigibles, como permite la Ley en el ámbito del régimen urbanístico simplificado, de tal forma que las dotaciones locales son sustituidas por aparcamientos públicos.

No se prevé reserva de vivienda protegida.

Las previsiones son las siguientes:

UE1:	SG:	1850 m² de vías públicas (correspondiente al aparcamiento de 100 plazas).
	DL:	29 plazas de aparcamiento.
		10% espacios libres.
UE2:	DL:	389 m² de aparcamiento público, (correspondiente al aparcamiento de 20 plazas).
		7 plazas de aparcamiento.
		355 m² de vías públicas.

Noveno. — En lo que respecta a la valoración del presente expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón el informe que se solicita debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

El artículo 49 establece los motivos de alcance supralocal y los motivos de legalidad.

a. Cuestiones relativas al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la clasificación del suelo.

El modelo de evolución urbana planteado parece adecuado y más conveniente que el delimitado en el planeamiento vigente, eliminando los suelos urbanizables que se han estimado innecesarios y previendo un desarrollo moderado que contempla 36 nuevas viviendas en dos unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado colindantes al consolidado del núcleo urbano principal.

Respecto al suelo urbano consolidado, en términos generales la propuesta mantiene la delimitación ya establecida por el vigente Plan General con algunos ajustes.

Respecto a la eliminación de suelos urbanizables, que contemplaba el Plan vigente, se fundamenta en su innecesariedad e inoperancia de la iniciativa privada en su desarrollo. Se señala que únicamente dos ámbitos de los planteados cuentan

con plan parcial, pero no con instrumentos de gestión y urbanización aprobados, y vencieron ya los plazos previstos para su ejecución, que, como se podrá observar a continuación, eran ciertamente cortos. El sistema de gestión previsto para ambos era por compensación.

En el caso del sector de suelo urbanizable delimitado 1 señalado como planeamiento recogido en el Plan vigente, se señala que su plan parcial fijaba:

—2 meses desde la aprobación definitiva del mismo para presentación de bases y estatutos de la Junta de Compensación.

—9 meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, desde la inscripción de la Escritura de Constitución de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas.

—2 años para ejecutar las obras de urbanización desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación para la primera fase.

En el caso del Área de suelo urbanizable no delimitado "Área 1 Saso 1", se señala que su plan parcial fijaba un plazo de 6 meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial por el Ayuntamiento. Respecto al plan parcial de este Área de suelo urbanizable no delimitado "Área 1 Saso 1", que según la memoria del Avance fue aprobado definitivamente en 2007, no consta ni dicha aprobación ni la obtención en su momento del preceptivo informe por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, por lo que se debería ampliar la información aportada al respecto en la Memoria de la Revisión.

En cuanto al suelo no urbanizable especial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en la categoría de ecosistema natural deberán incluirse únicamente aquellos suelos pertenecientes a Red Natura 2000, Monumentos Naturales y Lugares de Interés Geológico, así como los Montes de Utilidad Pública. Deberán poder distinguirse entre ellos mediante diferentes tramas en el correspondiente plano de ordenación. En la categoría de protecciones sectoriales y complementarias, se incluirá únicamente el dominio público hidráulico, pecuario y de las carreteras, sin perjuicio de que los restantes terrenos afectos a la correspondiente legislación sectorial deba someterse a ésta dentro del suelo no urbanizable genérico (por ejemplo, zonas de servidumbre, afección…). Las líneas aéreas de energía eléctrica no deben considerarse suelo no urbanizable especial. El suelo no urbanizable especial de Protección de riesgos naturales referido al riesgo de inundación se referirá a la zona de flujo preferente, sin perjuicio de que se debe cumplir lo que dispone el informe en materia de Protección Civil de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico tanto para las zonas afectadas por el flujo preferente como para las zonas inundables fuera de flujo preferente. De acuerdo con esto, los planos de ordenación deberán distinguir entre las dos zonas de flujo preferente y zona inundable y las Normas Urbanísticas establecer las condiciones pertinentes.

No contemplando el presente PGOU simplificado suelo urbanizable, en virtud de lo dispuesto legalmente para el régimen urbanístico simplificado al que se puede acoger este municipio, se podría disponer de zona de borde, si así se determina expresamente en el propio Plan General. No obstante, Murillo de Gállego no se ha decantado por esta opción y no la contempla.

b. Cuestiones relativas al procedimiento de tramitación.

Una vez estudiada la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Murillo de Gállego, relativa al procedimiento de tramitación del Plan general de Ordenación Urbana Simplificado, no se encuentran defectos que impliquen la imposibilidad de su continuación.

c. Cuestiones referidas a las alegaciones.

Durante el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial del Plan General, se presentaron ante el Ayuntamiento de Murillo de Gállego un total de 28 alegaciones. Todas ellas han sido analizadas por los técnicos del equipo redactor, y se han formulado propuestas de estimación, estimación parcial y denegación según el caso correspondiente. Se aporta documentación digital recogiendo la estimación de alegaciones, en su caso, sobre planos de ordenación y Normas Urbanísticas.

d. Cuestiones relativas a la documentación.

Por tratarse de un Plan General aprobado inicialmente el 27 de febrero de 2016, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma

Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, le resulta de aplicación dicha Norma Técnica. En consecuencia, resultan de carácter vinculante los títulos Preliminar, II y III, siendo el Título I de aplicación voluntaria.

Dado el grado de desarrollo y concreción del documento aportado se realizan una serie de consideraciones de cara a mejorar el mismo para su aprobación provisional y definitiva. Asimismo, se realizan con el fin de mantener la coherencia entre todos los documentos que forman parte del PGOU-S de Murillo de Gállego.

• Respecto de la documentación gráfica:

Deberán grafiarse los sistemas generales a nivel municipal en los planos PO2 de clasificación a nivel de término municipal.

Como ya se ha indicado anteriormente, en el correspondiente plano de clasificación a nivel municipal se grafiarán con diferentes tramas los suelos integrantes del suelo no urbanizable especial en la categoría de ecosistema natural, de tal forma que se distingan entre aquellos suelos pertenecientes a Red Natura 2000, Monumentos Naturales y Lugares de Interés Geológico, así como los Montes de Utilidad Pública.

De acuerdo con los planos de ordenación, las piscinas y pistas deportivas municipales son sistemas generales en suelo no urbanizable, por lo que no le resultará de aplicación el régimen previsto para la zonificación de suelo urbano “Equipamientos y Servicios”, sino el correspondiente establecido para el suelo no urbanizable.

En el caso de aquellos ámbitos del suelo urbano en los que se precise completar algún servicio por obras ordinarias, se grafiará en el correspondiente plano de ordenación y se preverá su coste en el estudio económico. Deberá justificarse como suelo urbano la zona residencial más septentrional del núcleo de Morán, que se amplía respecto al plan vigente, no encontrándose sus servicios urbanísticos grafiados en los planos de información correspondientes.

Por otro lado, se recomienda revisar la ordenación propuesta para el entorno inmediato de la UE2, concretamente los terrenos que se excluyeron de la misma en la aprobación inicial con relación al documento de avance, pasando a ser suelo urbano consolidado. En la medida de lo posible, los suelos por donde discurren redes de servicios debieran ser de titularidad pública, y los terrenos que reciban la calificación de residencial tener una configuración adecuada en relación a la fachada a vial que ofrezcan, así como a la topografía del terreno. La consideración dentro de la unidad de ejecución prevista inicialmente, permitiría la obtención de los terrenos necesarios como dotación local, sin necesidad, por tanto, de servidumbres con calificaciones de zona verde privada de uso público.

• Respecto de la documentación escrita:

Según el apartado II.3.3.3. de la memoria justificativa, se encuentran incluidos en el sistema general de equipamientos edificios e instalaciones de uso terciario como las casas rurales, hoteles, albergue y camping. Se deberá revisar este listado puesto que no se tratan de sistemas generales conforme a la regulación establecida por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En las fichas de las unidades de ejecución no se concreta la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del municipio, que deberá constar. En el caso de las plazas de aparcamiento calculadas por vivienda (29 para la UE1 y 7 para la UE2), se indicará su ubicación en espacios de uso público o privado conforme dispone el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Se revisarán los datos numéricos puesto que existen discrepancias en cuanto a los aprovechamientos y edificabilidades, que se deben corregir. Dado que la ordenación de la UE2 no se remite a planeamiento de desarrollo, se deberá ordenar desde el Plan General localizando los sistemas locales, sin perjuicio de poderse redactar con posterioridad un estudio de detalle con el contenido propio de este según el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La modulación de las reservas para dotaciones locales, en lo que respecta a las dos unidades de ejecución, deberá quedar justificada en la memoria.

En la memoria justificativa se propone la realización en la carretera A-132 de dos rotondas en los extremos de la travesía que posteriormente no se recogen en planos de ordenación ni en el estudio de sostenibilidad económica, por lo que, al parecer, se ha descartado la idea. Así lo corrobora además el último informe emitido por la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras Así pues, deberá corregirse la documentación al respecto.

En cuanto a las Normas Urbanísticas:

Art. 209.6: Se ajustará la condición de formación de núcleo de población a lo dispuesto por el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Art. 209: Se prohíben expresamente en el suelo no urbanizable las construcciones ligadas al uso residencial y en especial la vivienda unifamiliar aislada. Sin perjuicio de lo anterior, en el artículo 211 se permite la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable genérico. Deberá corregirse esta discrepancia en este último artículo, si la voluntad municipal es de no permitir este uso. Así se deduce que es el interés del municipio, puesto que en el artículo 215 referido a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal no se recoge la vivienda unifamiliar.

Art. 211.4: La edificabilidad para las granjas no puede rebasar los 0,2 m²/m² de acuerdo con las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 212: Se revisará el último párrafo que indica cuándo las construcciones de interés público y social seguirán el procedimiento de los Proyectos de Interés General de Aragón, puesto que las condiciones que se establecen no son fijadas por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, que es la ley que regula dichos proyectos, debiéndose atener, por tanto, exclusivamente a lo establecido por esta última.

Art. 218: Se adaptará a lo establecido por el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que es el que regula los supuestos sometidos a autorización especial en suelo no urbanizable.

Art. 241: Se deberá corregir, puesto que hay dos unidades de ejecución y para las mismas se fija el sistema de gestión por compensación.

Décimo. — Analizada la documentación presentada, no se encuentran motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento seguido que impliquen la imposibilidad de su continuación.

En todo caso, las apreciaciones expuestas en el presente informe se realizan sin perjuicio de la posterior formulación de las consideraciones que, en el ejercicio de su competencia, pueda establecer el CPUZ respecto del futuro documento del PGOU Simplificado que el Ayuntamiento de Murillo de Gállego presente para su aprobación definitiva.

Por todo ello,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar el expediente de Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Murillo de Gállego, de conformidad con el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Murillo de Gállego.

Tercero. — Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

4. **Pedrola**. — *Plan General de Ordenación Urbana. Cumplimiento de prescripciones. CPU 2015/70.*

Visto el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pedrola, se aprecian los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero. — El presente expediente, que tiene por objeto el cumplimiento de las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 30 de noviembre de 2017, ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 6 de julio de 2018.

Segundo. — Hay que mencionar, que el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola había sido aprobado inicialmente, por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 2 de septiembre de 2014, y sometido posteriormente al trámite de información pública, por periodo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de

Zaragoza, número 207, de 9 de septiembre de 2014, así como en el periódico "Periódico de Aragón" de 7 de noviembre de 2014. En dicho trámite se formularon 30 alegaciones. Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2016, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, emitió el correspondiente informe de legalidad establecido en el artículo 48.5 de conformidad de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, régimen que le será de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Dicho informe estableció una serie de prescripciones que deberían tenerse en cuenta a la hora de la aprobación provisional del Plan. Dicha aprobación tiene lugar por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 7 de septiembre de 2017, en cuyo trámite se resolvieron las alegaciones formuladas durante el trámite de la información pública. Finalmente, con fecha 30 de noviembre de 2017, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, dictó acuerdo sobre el PGOU de Pedrola, en los siguientes términos:

"Primero. — Aprobar el Suelo Urbano Consolidado Industrial de los Polígonos "La Ermita", "Entrerríos" y "El Pradillo", fases 1-2 y 3, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho, por tratarse de planeamiento recogido.

Segundo. — Aprobar el Catálogo de Bienes Culturales, de acuerdo con los anteriores fundamentos de derecho.

Tercero. — Suspender el resto de Suelo Urbano Consolidado no recogido en el apartado primero, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho, en tanto no se modifiquen y corrijan las normas urbanísticas que le afectan.

Cuarto. — Suspender el Suelo Urbano No Consolidado, a excepción de la UE-7 por tener aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y con posibilidad de la UE-18, si se constata que la misma tiene aprobado el proyecto de reparcelación. No obstante lo anterior, la UE-6 y UE-22, podría considerarse Suelo Urbano Consolidado al disponer de todos los servicios urbanísticos necesarios.

Quinto. — Suspender el Suelo Urbanizable Delimitado Residencial del Sector "Cantalobos", así como el Suelo Urbanizable Industrial del polígono "Virgen del Pilar", de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Sexto. — Suspender el Suelo Urbanizable No Delimitado Área nº 1, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho, si bien, deberá justificarse la necesidad real de clasificar este ámbito como tal.

Séptimo. — Suspender el Suelo No Urbanizable Genérico y Especial, en tanto no se realice una revisión y modificación de las diferentes categorías planteadas, ajustándose a lo establecido en el TRLUA.

Octavo. — Denegar el Suelo Urbanizable No Delimitado, de las Áreas nº 2 y 3, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Noveno. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pedrola.

Décimo. — Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón".

Tercero. — Con fecha 12 de julio de 2018, mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo, se produce la ampliación del plazo para la tramitación del procedimiento por un mes adicional.

Cuarto. — La documentación técnica presentada para el cumplimiento de las prescripciones impuestas en el Consejo de 30 de noviembre de 2017, fechada en mayo de 2018, incluye:

—Memoria Descriptiva
—Memoria Justificativa
—Normas Urbanísticas
—Anexos
—Estudio de Sostenibilidad Económica.
—Declaración Ambiental Estratégica.
—Planos de Información.
—Planos de Ordenación.

La nueva documentación digital solo incorpora la documentación escrita y gráfica en formato no editable.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción modificada.

Segundo. — En el municipio de Pedrola rige en estos momentos el presente Plan General de Ordenación Urbana aprobado para un reducido ámbito de suelo urbano consolidado industrial, y otro del Suelo Urbano No Consolidado, así como para el Catálogo de Bienes Culturales, según el acuerdo adoptado en 30 de noviembre de 2017, rigiendo para el resto de ámbitos las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 26 de abril de 1990, cuyos reparos fueron subsanados en febrero de 1994. Posteriormente se tramitaron siete modificaciones aisladas y una corrección de errores ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (y posteriormente Consejo Provincial de Urbanismo).

Tercero. — El objeto del presente expediente, como ya se ha expuesto, es la comprobación del cumplimiento de prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mediante acuerdo de 30 de noviembre de 2017, parte de cuyo contenido se va a reproducir en negrita y cursiva a la hora de analizar el cumplimiento de prescripciones.

—"En cuanto a la documentación impresa y digital:

—En la página 113 de las Normas Urbanísticas, "Anexo I. Fichas de datos generales de planeamiento" se aprecia una discrepancia en la segunda tabla, fila "OTROS/Suelos urbanos y urbanizables" entre la documentación en formato editable, no editable e impreso. Parece que el número correcto es el reflejado en el documento digital, versión editable. Se deberá revisar y corregir para coherencia de toda la documentación.

—Se deberán incorporar los planos de información en versión no editable".

La documentación aportada corrige las discrepancias existentes entre la versión digital e impresa, si bien es cierto que solamente se ha presentado la versión no editable en formato digital, por lo que se deberá entregar un CD que incluya la documentación en formato editable, tanto de la documentación escrita como de la documentación gráfica.

Se aprecia un error material menor en la p. 87 de la Memoria Justificativa en su versión impresa ya que no aparece el final del párrafo que comienza en la p. 86. Se considera menor porque en la p. 75 aparece completo, tanto en la versión digital como en la impresa, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto, aunque se aconseja corregirlo para mayor claridad.

—"En cuanto al contenido de la documentación se observan los siguientes errores:

—La Memoria Descriptiva hace referencia al documento "Estudio de Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Acequias" que no se incorpora a la documentación. En todo caso, en la misma se debería incorporar una breve descripción de la red de abastecimiento/captación de aguas, tal y como se hace de la red de saneamiento. Y del mismo modo, se debería realizar una descripción de la red de alumbrado público en relación a materiales, estado de conservación de la red, elementos empleados, etc. que complete la información aportada por los planos".

Se constata que el documento Memoria Descriptiva tiene el mismo contenido que la presentada en la documentación de aprobación provisional. En el Documento de "Cumplimiento de Prescripciones del Acuerdo del CPUZ de 30 de noviembre de 2017", fechado en febrero de 2018, se justifica que el citado estudio de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y acequias recoge la descripción de la red de abastecimiento existente y que el mismo se incorporó como parte integrante de la memoria descriptiva que se envió tras la aprobación inicial, para el informe de legalidad del CPUZ. Por ello, como dicha documentación ya se encuentra en sede autonómica, no se ha vuelto a incluir en la documentación enviada posteriormente. Se comprueba que, efectivamente, el citado estudio está incluido en la documentación remitida tras la aprobación inicial del PGOU. Las consideraciones realizadas tenían el objeto de concentrar la información, en este caso sobre las redes existentes en el municipio, en un único documento (la memoria descriptiva) para mayor facilidad de acceso a la documentación del PGOU, por lo que se solicitaba incluir una breve descripción de la red de abastecimiento. No se realiza ninguna consideración más al respecto, si bien, en todo caso, la documentación final que se apruebe como PGOU de Pedrola debería incorporar dicho estudio para ser considerado un documento completo.

Sin perjuicio de lo anterior, también se solicitaba una descripción de la red de alumbrado público que no se incorpora, haciendo una referencia con carácter general en la memoria descriptiva sobre que "el municipio de Pedrola cuenta con una adecuada distribución tanto de su sistema de espacios libres públicos como de su sistema de infraestructuras y equipamientos" (p.52 Memoria Descriptiva). Si bien, esta descripción debería aparecer en la memoria descriptiva, habida cuenta de que la delimitación del suelo urbano es similar a la que aparece en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes y de que, tras la visita técnica, se comprobó la existencia de la mencionada red de alumbrado, no se realiza ninguna consideración más al respecto.

—"En la Memoria Justificativa se hace referencia a que se incluye como un anexo copia de un convenio urbanístico de planeamiento en relación al sector urbanizable "Cantalobos" y la UE 5, pero que no consta en la documentación aportada. Se debería eliminar dicha referencia o incluir el convenio en la documentación aportada".

Se incluye como anexo de la Memoria Justificativa el referido convenio urbanístico que data de mayo de 2011, en relación al sector urbanizable "Cantalobos" y a la ahora señalada como UE-4 (anterior UE-5), lo que subsana el reparo.

—"Se deberán revisar y corregir las tablas de la Memoria Justificativa en relación al suelo no urbanizable ya que aparecen errores, además de modificarse teniendo en cuenta los aspectos indicados en el presente informe en el apartado "Respecto al suelo no urbanizable"".

Se han corregido las tablas en relación al suelo no urbanizable, lo que hace que se mantenga la coherencia en toda la documentación. Sin embargo, más adelante en este mismo informe se realizan una serie de consideraciones para esta clasificación de suelo.

—"Se detectan discrepancias numéricas en relación con las superficies de las Unidades de Ejecución del suelo urbano no consolidado en la tabla de la

página 58 de la Memoria Justificativa. Se deberá comprobar y corregir, o bien revisar y corregir las fichas de las unidades".

La documentación aportada corrige la tabla del punto II.4.2. Suelo Urbano No Consolidado de la ahora p.59, siendo las superficies y el número de viviendas asignado a cada Unidad de Ejecución coincidente con las fichas correspondientes a cada una de ellas, incorporadas en el documento Anexos, lo que subsana el reparo.

—"En la página 30 de la memoria se hace mención a los terrenos en los que se han prohibido los usos extractivos, clasificados como SNU-G, mientras que en los planos y en el resto de la documentación parece que dicha categoría estaría incluida en el suelo no urbanizable especial. En el apartado "Respecto al suelo no urbanizable" se realiza una consideración al respecto de esta categoría. La documentación final corregida deberá mantener la coherencia tanto el la documentación escrita de explicación de las categorías del suelo como en los planos de ordenación".

Se han corregido las referencias en relación al suelo no urbanizable, lo que hace que se mantenga la coherencia en toda la documentación. Sin embargo, más adelante en este mismo informe se realizan una serie de consideraciones para esta clasificación de suelo.

—"Se deberían diferenciar los planos de información de los de ordenación con la etiqueta PI y PO, según el caso, para facilitar la comprensión de la documentación".

Así se ha realizado en la documentación aportada, lo que subsana el reparo.

—"Se deberán seguir los criterios para el señalamiento de las diferentes categorías de suelo, calificaciones y sistemas generales en los planos correspondientes fijados en la NOTEPA. Esto es, si se trata de un sistema general utilizar la etiqueta SG-…… correspondiente, o en las diferentes categorías de suelo, por ejemplo, SNUE/EC- YC para representar los yacimientos. Esta consideración se realiza porque en los planos se detectan sistemas generales señalados con la etiqueta de dotación local y en las leyendas la falta de las etiquetas correspondientes".

Se han corregido los planos, con carácter general, en la línea de lo establecido en el acuerdo en cuanto a las etiquetas utilizadas para señalar los sistemas generales y las dotaciones locales. Asimismo se han completado las leyendas haciendo que la documentación gráfica aporte una información completa. Se detectan dos errores: los sistemas locales destinados a zonas verdes y equipamiento de la Unidad de Ejecución 11 se señalan como sistemas generales, lo que deberá corregirse. Y el cuartel de la Guardia Civil ubicado junto a la Unidad de Ejecución 6 no presenta la etiqueta de sistema general, lo que deberá corregirse.

—"Se detecta en los planos relativos a las Infraestructuras una línea a trazos de color azul que no aparece en la leyenda. Si bien es cierto que se señala su explicación en el plano 04.1, se recomienda indicar qué representa en la leyenda".

Se incorpora en la leyenda de los planos de infraestructuras la explicación de la línea a trazos de color azul siendo "Abastecimiento a Alcalá desde embalse de La Loteta", lo que subsana el reparo.

—"Se detecta en diversos planos de Infraestructuras que las redes tanto existentes como proyectadas afectarían a manzanas residenciales de las Unidades de Ejecución. Por ejemplo: Plano 04.1, en la UE 16 las redes de servicios proyectados atraviesan manzanas proyectadas como residenciales o en el plano 04.3, UE 13 y 14 las líneas de saneamiento existentes discurren por manzanas proyectadas como residenciales. Se deben revisar, con carácter general, los planos de infraestructuras y corregirlos o adecuar tanto las redes proyectadas con las manzanas residenciales como las manzanas residenciales proyectadas a las redes existentes para que los servicios discurran por viario público sin generar ningún tipo de servidumbre en las zonas residenciales".

La documentación aportada presenta una disminución del número de unidades de ejecución. Concretamente, las UE-13, UE-14, UE-15, y UE-16 ahora son clasificadas como suelo urbanizable no delimitado Área 2. Se indica, tal y como se representa en los planos relativos a las infraestructuras, que los desarrollos de las Áreas 1 y 2

del suelo urbanizable no delimitado deberán tener en cuenta el trazado de las infraestructuras existentes para no generar servidumbres que dificulten el desarrollo de los futuros usos que en estos ámbitos vayan a darse. Esta consideración se realiza ya que en diversos planos de infraestructuras (PO-04.0A y siguientes) diversas redes existentes parecen discurrir por el interior de estos ámbitos.

—"En el plano 04.5, se representa una línea continua de color naranja que se deduce que es riego por el color pero que no coincide con la leyenda. Asimismo atraviesa una manzana proyectada residencial de la UE 23. Por ello, se debe corregir en los aspectos mencionados en el punto anterior y corregir la correspondencia de la línea representada en el dibujo y la señalada en la leyenda".

Se comprueba que en el plano PO-04.5 Infraestructuras se ha corregido la representación de la línea de "riego" haciéndola coincidente con la leyenda, siendo una línea a trazos de color naranja. Sin embargo, se detecta que ahora, tras la nueva ordenación propuesta de la Unidad de Ejecución 6 (antigua Unidad de Ejecución 23) esta línea de riego atraviesa ámbitos destinados a sistema local de zonas verdes, sistema local de equipamiento y residencial, lo que puede generar servidumbres que condicionen directamente a estos usos. Parece que el trazado responde a una acequia existente. En la ficha urbanística de la UE-6 se establece como objetivo la "canalización de la acequia que discurre por el interior de la U.E", por lo que se entiende que esta situación no es desconocida por el municipio. Asimismo, parece que la UE-11, que es de nueva creación tras la estimación de una serie de alegaciones, tendría el mismo problema (plano PO-4.5)

Se debería establecer en las fichas de las UE 6 y UE 11 la condición de reconducir la acequia de modo que discurra por espacio público sin generar servidumbres, ya que la canalización de la misma sin modificar su trazado no parece la solución más adecuada.

—"Se detectan en el plano 3.0C y en diversos planos que representan el polígono industrial "El Pradillo" a mayor escala, (planos 03.12- 03.21) ciertos errores de impresión como que la zona verde se solapa con el viario o un ámbito en el sur rodeado de zona verde salvo una parcela de industrial que no presenta ninguna trama y debería representar una calificación acorde al planeamiento aprobado (la documentación remite su ordenación y determinaciones urbanísticas al planeamiento aprobado para este ámbito, incluyéndolo como planeamiento recogido)".

Los planos presentados incluyen lo que parecen errores de impresión los cuales ya fueron señalados en este punto del Acuerdo. En diversos puntos, la zona verde parece solaparse con el viario y aparece un ámbito al sur sin calificación. No se realiza ninguna consideración más al respecto ya que se trata de planeamiento recogido y, por tanto, su ordenación se remite, como se indica en el Acuerdo, al planeamiento aprobado para el polígono industrial "El Pradillo".

—"Se recomienda aportar un plano de servicios urbanos que incluya todo el núcleo para poder tener un plano de información general además de los parciales a escala 1:1000, planos 04.1 y siguientes, tal y como se ha hecho con el plano 03.0A".

Se comprueba que se ha incluido el plano PO-04.0A Infraestructuras que engloba todo el núcleo urbano, lo que subsana el reparo. Se detecta un error material de impresión ya que la línea a trazos de color naranja que se representa en la leyenda (y en el resto de planos de infraestructuras) aparece en la parte gráfica de este plano en color verde.

—"No se han incorporado las fichas NOTEPA ni en su versión digital ni impresa".

Se constata que la documentación aportada incluye las fiches NOTEPA en el documento "Anexos" en versión impresa y digital, en versión no editable. Deberán incluirse en el CD que contenga la documentación en su formato editable.

—"Respecto al modelo/incremento poblacional, los desarrollos previstos supondrían, conforme la documentación aportada, 1613 viviendas en suelo urbano no consolidado, 226 viviendas en el Sector de suelo urbanizable delimitado "Cantalobos" y 669 viviendas en 3 ámbitos de suelo urbanizable no delimitado. […]Esto supone que los habitantes del municipio ascenderían a un total de 9971,

por lo que las previsiones del PGOU multiplican por 2,89 la población actual. […] Se considera que el modelo planteado por el PGOU sobrepasa las previsiones reales de crecimiento residencial, previendo un número total de viviendas y habitantes que resulta excesivo".

La documentación aportada propone una reducción en el modelo de crecimiento en comparación con el que se proponía en la documentación de aprobación provisional. Por un lado, se ajustan las Unidades de Ejecución, en número propuesto y planteando las reservas exigibles legalmente que en la documentación anterior no se contemplaban (excepto plazas de aparcamiento, como se analizará más adelante), y por otro, se eliminan los sectores de suelo urbanizable no delimitado Área 2 y Área 3. El sector de suelo urbanizable delimitado "Cantalobos" se mantiene.

Pedrola cuenta, conforme el Padrón de 1 de enero de 2017, con 3453 habitantes. La documentación de aprobación provisional contaba con un total de 2508 viviendas propuestas y un total de 6522 nuevos habitantes, resultado de multiplicar las viviendas propuestas por 2,6 habitantes/vivienda (composición familiar estadística del municipio indicada en la documentación). Para el cálculo realizado no se han tenido en cuenta las UE-7 y UE-10 (antiguas UE-7 y UE-18 respectivamente) por tratarse de unidades de ejecución ya aprobadas en las Normas Subsidiarias vigentes y con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, por lo que se entiende que están en proceso de ejecución.

La nueva documentación supone un total de 1305 viviendas nuevas, (SUNC, 633; SUD, 226 y SUND, 446) lo que generaría una proyección de 3394 habitantes nuevos. Sin embargo, hay que tener en cuenta una serie de matices que condicionarían estos cálculos, los cuales se van a desarrollar a continuación.

Las necesidades del suelo para uso residencial deben responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales, demográficas, y económicas del municipio, teniendo en cuenta las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio, y en su caso, realizando un estudio de necesidades de vivienda y previsiones de futuro que sea realista. La documentación aportada plantea una reducción de 1203 viviendas.

En primer lugar hay que hacer una comparativa con el planeamiento vigente. De las Unidades de Ejecución planteadas, de la 1 a la 3, serían ámbitos clasificados por las Normas Subsidiarias Municipales como suelo urbano. Ahora se delimitan dichas unidades para generar viales nuevos y ordenar la parte sur del núcleo urbano. Las Unidades 5, 6 y 8 son unidades de ejecución coincidentes en su delimitación en su mayor parte (se han realizado ajustes) con las unidades de actuación 4, 2 y 6 respectivamente, en las que se ha aumentado el número máximo de viviendas. Por otro lado, la UA 8, presente en las Normas vigentes, semejante en cuanto a superficie ya que también se realiza algún ajuste en su delimitación, sería coincidente con el ámbito de suelo urbanizable no delimitado Área 2 propuesto en la documentación aportada, en el cual también se aumentan las viviendas máximas planteadas. El cuadro comparativo sería el siguiente:

UAs actualmente vigentes.	Superficie	Viv. máx en las NN SS Vigentes.	Densidad (viv/Ha)	Ámbitos propuestos.	Superficie	Viv. máx. propuestas.	Densidad (viv/Ha)
UA 2	10.520m2	30	28,51	UE 6	10.501,77m2	60	57,14
UA 4	6.814m2	20	29,41	UE 5	6.745,54m2	37	55,22
UA 6	37.040m2	74	20	UE 8	13.151,68m2	76	58,01
UA 8	51.720 m2	86	16,63	SUND Área 2	52.084,31m2	172	33,07

El cálculo se realiza sobre superficie bruta ya que en las NNSS vigentes el cálculo de número de viviendas máximas se realiza sobre superficie bruta. Se aprecia que los ámbitos propuestos provenientes del planeamiento vigente han aumentado la densidad, destacando la UE8, la cual ha reducido su superficie más de la mitad y sin embargo aumenta en dos las viviendas máximas previstas. Esto hace pensar que las densidades propuestas para las Unidades de Ejecución son excesivas, más aún teniendo en cuenta que son ámbitos no desarrollados que provienen de un planeamiento que data de los años 90, por lo que planear un desarrollo mayor en estos momentos quizá no es lo más adecuado para un crecimiento sostenible del municipio.

Si realizamos el cálculo de densidad en el resto de ámbitos propuestos obtendríamos:

UE 1-> Viviendas máximas: 64. Superficie: 10.452,03 m2. Densidad: 61,24 viv/Ha

UE 2-> Viviendas máximas: 111. Superficie: 19.078,5 m2. Densidad: 58,92 viv/Ha

UE 3-> Viviendas máximas: 66. Superficie: 12.546,05 m2. Densidad: 52,8 viv/Ha

UE 4-> Viviendas máximas: 100. Superficie: 15.700,84 m2. Densidad: 63,69 viv/Ha

UE 9-> Viviendas máximas: 71. Superficie: 14.749,92 m2. Densidad: 48,29 viv/Ha

UE 11-> Viviendas máximas: 48. Superficie: 8.365,28 m2. Densidad: 57,83 viv/Ha

SUD "Cantalobos"-> Viviendas máximas: 226. Superficie: 56.749 m2. Densidad: 39,85 viv/Ha

SUND Área 1-> Viviendas máximas: 274. Superficie: 83.172,74 m2. Densidad: 32,97 viv/Ha

En el cálculo superior no se tienen en cuenta las UE 7 y 10 propuestas ya que se consideran aprobadas y en proceso de ejecución de planeamiento.

En el Fundamento de Derecho Noveno del Acuerdo ya se realizó y se puso de manifiesto el cálculo de las diferentes densidades que se obtenían con el modelo propuesto en relación a las diferentes clasificaciones y categorías de suelo, solicitando un ajuste de las mismas.

Las densidades de las Unidades de Ejecución, las cuales no se han modificado con respecto a la documentación de aprobación provisional, deberían ajustarse a las densidades propuestas para los suelos urbanizables, entre 30-40 viviendas/Ha, lo que supondría un ligero aumento de las densidades del planeamiento vigente, pero pareciendo más acorde a la evolución del municipio. Hay que tener en cuenta que los suelos urbanizables planteados se ubican junto al núcleo urbano, como las unidades de ejecución, por lo que si se plantean unas densidades coherentes y más o menos coincidentes entre todos los tipos de suelo, se podrá mantener una imagen urbana compatible y consecuente, sin que se generen posibles desequilibrios derivados de densidades muy dispares.

Por último, si comparamos el modelo vigente con el propuesto, además de los señalados anteriormente, aparecen 3 cambios a destacar en relación al crecimiento poblacional:

—En el planeamiento vigente apreciamos un sector de suelo apto para urbanizar nº 5, al este del municipio, que suponía un total de 145 viviendas (33,33 viv/Ha). Este ámbito ahora desaparece.

—Se propone un sector de suelo urbanizable delimitado (226 viviendas) al sur del núcleo que se analizará más adelante. Al desaparecer el ámbito indicado en el punto anterior, este ámbito de suelo urbanizable puede considerarse una bolsa de crecimiento para el municipio.

—Se propone colmatar los vacíos existentes entre el núcleo urbano y el vial llamado "ronda perimetral" mediante un sector de suelo urbanizable no delimitado (Área 1), unos ámbitos destinados a sistemas generales de equipamientos y zonas verdes, y una Unidad de Ejecución, concretamente la nº 9.

En cuanto a la ocupación del territorio, y en relación a la colmatación de los espacios existentes especificada en el párrafo anterior, hay que señalar que la documentación de aprobación provisional proponía que la ocupación del suelo urbano se extendiese hacia el oeste de la "ronda perimetral" creando un frente a la misma en todo su perímetro, el cual se elimina en la documentación aportada ajustando el límite del suelo urbanizable no delimitado al vial, reduciendo así el suelo destinado al uso residencial. Si bien es cierto que en el informe de los servicios técnicos del Consejo se considera que puede entenderse justificado el ajuste del límite del suelo urbano al vial, se incide en las tensiones que en un futuro más o menos próximo pueden generarse por este motivo, extendiéndose el suelo urbano al otro lado del vial, teniendo en cuenta que hoy en día el municipio no parece necesitar estos nuevos crecimientos residenciales. De este modo, proponen eliminar la UE-9 y una franja del suelo urbanizable no delimitado de modo que este se separe de la ronda perimetral reubicando los ámbitos señalados como sistemas generales, equipamiento y zona verde que se sitúan ante el vial. No obstante lo anterior, en el seno de la Ponencia Técnica se considera que la clasificación de esta área como suelo urbanizable no delimitado puede entenderse justificada. Teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 39.1 b)

el horizonte temporal de gestión del plan será de veinte años y el régimen del suelo urbanizable no delimitado, en tanto no llegue a aprobarse el correspondiente plan parcial, será el establecido para el suelo no urbanizable genérico, y los derechos y deberes de los propietarios de estos suelos serán los contenidos en el artículo 28. Por lo tanto, las posibles tensiones que se pudieren originar se considera que estarían limitadas por la legislación vigente en la materia y el futuro planeamiento. Por otra parte la Ponencia Técnica considera que si estableciésemos una franja de suelo no urbanizable desde lo que el municipio denomina "ronda perimetral" hasta las nuevas clasificaciones de suelo urbanizable no delimitado, podrían originarse situaciones intersticiales que en nada beneficiarían el desarrollo de estos ámbitos. La Ponencia Técnica entiende que debe prevalecer el modelo planteado en cuanto a la ocupación de los vacíos existentes, teniendo en cuenta que el colegio está en uso actualmente, se plantean unos sistemas generales anexos al mismo y la "ronda perimetral" está parcialmente ejecutada; todo ello frente al incremento hipotético del número de viviendas propuesto. Por todo lo cual, se propone desde la Ponencia Técnica que se mantenga la propuesta del municipio de Pedrola clasificando el Área 1 como suelo urbanizable no delimitado residencial quedando limitada por lo que ellos denominan "ronda perimetral". El Director General de Urbanismo y Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, tras el análisis de la propuesta de la Ponencia Técnica en relación al Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial, Áreas 1 y 2, viene a indicar una serie de consideraciones de conformidad con lo dispuesto en la letra e) del artículo 40 del TRLUA, que establece para el suelo urbanizable no delimitado la necesidad de detallar condiciones para delimitar estas áreas garantizando que se inserten de forma adecuada en la estructura de la ordenación municipal. En consecuencia, deberían establecerse unos criterios para desarrollar estos ámbitos de forma gradual, tomando como referencia el SUD "Cantalobos" de manera que el desarrollo de los sectores de SUND Residencial, denominados Área 1 y 2, se condicione a una evolución demográfica positiva del municipio, a la ejecución de la obra urbanizadora del Suelo Urbanizable Delimitado tomado como referencia y, además, haberse concedido un cincuenta por ciento de los títulos habilitantes para el inicio de las obras de las respectivas construcciones a realizar, salvo que determinadas circunstancias o poderosas razones de interés público, apreciadas por el órgano municipal y autonómico, aconsejaran la delimitación de los sectores a los que nos venimos refiriendo. De ahí, que se propone al órgano colegiado la suspensión de estos ámbitos de Suelo Urbanizable No delimitado Residencial, Área 1 y 2, en tanto en cuanto el municipio no incorpore estas condiciones detalladas en un Anexo a la memoria justificativa de este planeamiento general.

—"El informe de la Dirección del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, con fecha 7 de mayo de 2015 establece en relación a las vías pecuarias que en la documentación analizada "figuran las siguientes: Cañada Real de Magallón y Vereda de Malas Bragas al Collado de Tipte. Se señala que por Orden Ministerial de 3 de noviembre de 1958 fue aprobada la Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término, publicada en el BOE de 15 de diciembre de 1958 y en el BOPZ de 15 de enero de 1959. Por lo que solo deberán figurar estas pecuarias en la documentación y con esta denominación exacta". La documentación aportada señala además de estas dos vías pecuarias las siguientes: Cañada de Magallón a Cabañas, Cordel de Valverde, Cordel de Mojornal y la Vereda Camino de la Virgen. Si bien es cierto que a través del visor 2D de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragón) se puede apreciar que las vías pecuarias señaladas en la documentación afectarían al municipio de Pedrola, se debería clarificar esta situación y corregir, si es el caso, la documentación".

En relación a este punto, en la Memoria Descriptiva, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, y plano PO-1.1 Término Municipal Plano de Ordenación Estructura General, solo se hace referencia a las siguientes vías pecuarias: Cañada Real de Magallón y Vereda de Malas Bragas al Collado de Tipte. Por ello, se entiende que se ha corregido la documentación en el sentido del informe emitido por la Dirección del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 7 de mayo de 2015.

—"Respecto al Suelo Urbano No Consolidado:

Hay que destacar que si bien es cierto que en alguna de las Unidades de Ejecución se reservan terrenos para zona verde pública, ninguna de las Unidades de Ejecución plantea las reservas establecidas en la legislación urbanística, ni las reservas exigidas por la legislación en materia de vivienda en relación a la vivienda protegida. Las Unidades de Ejecución deben cumplir tanto los módulos de reserva establecidos en el art. 54 de la legislación urbanística, como las reservas establecidas en relación a ellas en la legislación en materia de vivienda".

La documentación aportada reduce las Unidades de Ejecución presentes en el PGOU de Pedrola, correspondiendo con las anteriores de la siguiente manera:

Nº de la UE en aprobación provisional	1	2	3	5	22	23	7	8	11-12	18
Nº de la UE actual	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Se han eliminado las Unidades de Ejecución que no se han indicado en la primera fila de la tabla anterior. De 23 Unidades de Ejecución que se planteaban originariamente, en la documentación actual se proponen 10, más una de nueva creación que aparece tras la estimación de diversas alegaciones realizadas en el periodo de información pública que se llevo a cabo tras redactar la documentación de cumplimiento de prescripciones del Acuerdo del CPUZ de fecha 30 de noviembre de 2017. Por tanto, la documentación aportada incluye un total de 11 Unidades de Ejecución.

Las fichas ahora incluidas en la documentación aportada correspondientes a las Unidades de Ejecución propuestas establecen el cálculo en relación a las reservas destinadas a zona verde pública y equipamientos, cumpliendo en todos los casos (salvo las UE-7 y UE-10, que se entienden en proceso de ejecución de las Normas Subsidiarias vigentes, contando ambas con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente) con el mínimo exigible por la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón tras su modificación operada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (PGOU aprobado inicialmente en sesión plenaria de 2 de septiembre de 2014). También se representan los ámbitos destinados a estos usos en las representaciones gráficas de las unidades en sus fichas correspondientes, así como en los planos de ordenación. Asimismo, se establece la reserva para viviendas protegidas en un 30% para todas las Unidades de Ejecución salvo para las UE-7 y UE- 10. Sin embargo, no se tienen en cuenta las reservas destinadas a aparcamientos exigibles legalmente, aspecto que deberá ser incorporado. El cálculo en cuanto al número mínimo de plazas de aparcamiento en espacio público aparece en diversas tablas de la Memoria Justificativa y en el documento denominado "Cumplimiento de Prescripciones del Acuerdo del CPUZ de 30 de noviembre de 2017", fechado en febrero de 2018, pero dicha determinación no se traslada a las fichas de las Unidades de Ejecución. En cada ficha deberá incluirse el número de plazas de aparcamiento exigible para asegurar su disposición en los diferentes ámbitos y mantener la coherencia entre toda la documentación. Asimismo, las plazas de aparcamiento deberían aparecer reflejadas en la parte gráfica de las fichas para garantizar su disposición.

Por otro lado, se detecta que los ámbitos destinados a zona verde y equipamiento de la UE-11 se señalan como sistemas generales cuando deberían considerarse dotaciones locales. Asimismo hay que advertir que conforme la legislación vigente, las reservas destinadas a vivienda protegida en Unidades de Ejecución sería mínimo el 10%. Esta consideración se realiza por si el considerar un 30% en todas las unidades puede ser un error, o si realmente es voluntad municipal mantener estas reservas.

En relación al punto anterior respecto del modelo de crecimiento propuesto, se deberán ajustar las densidades propuestas para las Unidades de Ejecución con carácter general.

Por último, hay que advertir que el carácter del ámbito definido por la UE-5 es suelo urbano consolidado. Si bien es cierto que no cuenta con red de saneamiento conforme los planos de infraestructuras, está rodeado por suelo urbano consolidado, cuenta con abastecimiento y suministro eléctrico y la conexión a la red de saneamiento existente podría llevarse a cabo de manera directa por obras públicas ordinarias.

—"A continuación se realiza una serie de consideraciones al respecto de alguna de las Unidades de Ejecución por sus características, ubicación o circunstancias:

UE 7 y 18: según la memoria justificativa, se integran como "planeamiento recogido" porque sus instrumentos técnico-jurídicos de ejecución cuentan con aprobación definitiva, estando pendiente únicamente la ejecución material de la urbanización. En el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza consta documentación del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente de la antigua UA5, la ahora UE7, por lo que sobre esta UE no habría que añadir ninguna consideración pues ya fue aprobada por el planeamiento vigente y cuenta con el proyecto de reparcelación aprobado. Si la UE 18 planteada se encuentra en la misma situación, se debería justificar que el proyecto de reparcelación se encuentra aprobado definitivamente incluyendo la documentación que sea necesaria como anexos en la Memoria Justificativa y, de ser así, no cabría ninguna consideración a la aprobación de dicha UE.

UE 22: según la memoria justificativa, el objetivo de la misma es la obtención de una pequeña zona verde. De ser así, y dada su ubicación y que cuenta con servicios urbanísticos suficientes, podría considerarse como suelo urbano consolidado ya que existen mecanismos legales para obtener la mencionada zona verde en este tipo de suelo.

UE6: situada al sur del núcleo. Parece que su objetivo es abrir un vial para conectar el suelo urbanizable delimitado con c/ Ventas del Canal. Se recomienda, igual que la UE22, incluirla en suelo urbano consolidado y obtener el vial conforme los mecanismos establecidos legalmente para esta clasificación del suelo.

UE15: Su ficha no recoge la edificabilidad de la Unidad de Ejecución como en el resto de fichas.

UE 17, 19, 20 y 21: Situadas en el noreste. Debido a la excesiva capacidad residencial planteada por el PGOU de Pedrola y la situación periférica de estas Unidades de Ejecución, y entendiendo que la vocación del núcleo es crecer y consolidarse hacia el oeste, se recomienda prescindir de las mismas, ajustando el límite de suelo urbano consolidado a los límites existentes".

La nueva documentación aporta el proyecto de reparcelación de la UE-10 (antigua UE-18), por lo que se considera en la misma situación que la UE-7, sin añadir ninguna consideración más al respecto.

La UE-22 ahora es la UE-5, debiendo, por tanto, cumplir con las reservas exigibles legalmente como se ha indicado en el punto anterior.

La UE-6 se incorpora al Suelo Urbano Consolidado en la línea de lo establecido en el Acuerdo.

La UE-15, junto con las UE-13, UE-14 y UE-16 ahora son clasificadas como suelo urbanizable no delimitado Área 2, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

Se han eliminado las UE-17, UE-19, UE-20 y UE-21 en la línea de lo establecido en el Acuerdo.

—"Por último, se recomienda especialmente revisar los plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, establecidos, con carácter general, en 7 años debido a que se pretende desarrollar una gran cantidad de terreno (28,88Has) en lo que parece un periodo relativamente corto. Hay que tener en cuenta que en defecto de la previsión de dicho plazo en el planeamiento, la legislación urbanística lo sitúa en 12 años, por lo que estableciendo 7 años casi se reduce a la mitad".

Las nuevas fichas de las Unidades de Ejecución han recogido dicha recomendación. No se realiza ninguna consideración más al respecto.

—"Respecto al Suelo Urbanizable, el PGOU de Pedrola plantea la existencia de 2 ámbitos de suelo urbanizable delimitado, uno con carácter residencial denominado "Cantalobos" y otro industrial denominado "Virgen del Pilar", y 3 ámbitos de suelo urbanizable no delimitado. En cuanto a los suelos urbanizables no delimitados, debido a la falta de justificación de necesidad de estos ámbitos y su ubicación periférica, se deberían excluir de esta clasificación los ámbitos señalados como Áreas 2 y 3. El suelo urbanizable no delimitado Área 1, aunque sería recomendable replantearse si es aconsejable mantener su clasificación como tal, debido a su ubicación y la vocación del núcleo urbano a crecer

y consolidarse hacia el este se podría considerar viable siempre y cuando el crecimiento final del núcleo sea contenido y se justifique adecuadamente su necesidad".

En relación al suelo urbanizable no delimitado se han eliminado, en la línea de lo establecido en el informe las antiguas Áreas 2 y 3, por lo que el crecimiento poblacional se ha visto reducido.

Como se ha señalado anteriormente, las UE-13, UE-14, UE15 y UE-16 ahora son clasificadas como suelo urbanizable no delimitado Área 2. El PGOU propone, por tanto, dos sectores de suelo urbanizable no delimitado, limítrofe con el núcleo urbano, suponiendo un total de 446 viviendas como máximo. El Área 1 se ha reducido en superficie, así como en el número de viviendas máximas. Por su parte, el Área 2 ha reducido también su superficie con respecto a lo que suponían las 4 Unidades de Ejecución, ajustando el límite en ambos casos al viario denominado "ronda perimetral", llenando así los vacíos entre dicho viario y el núcleo urbano. El Área 1 ha sido analizada anteriormente. Respecto del Área 2 no se realiza ninguna consideración, al ser un suelo que ya está en las normas vigentes como una unidad de actuación.

El suelo urbanizable delimitado se analiza en puntos posteriores del presente informe.

Por lo tanto, el reparo se encuentra subsanado.

—"En cuanto al suelo urbanizable delimitado, se deberán presentar sus fichas correspondientes con los datos relevantes de ambos sectores: Superficie total, aprovechamiento objetivo, subjetivo, edificabilidades, etc".

La nueva documentación aporta las fichas correspondientes a los dos sectores de suelo urbanizable delimitado que se mantienen de la documentación anterior, en las cuales se determinan la superficie, los objetivos, las condiciones vinculantes, y las cesiones de suelo. Se deberán corregir los errores detectados y detallados en el presente informe.

El reparo se considera subsanado en cuanto a la incorporación de las fichas pero estas deberán ser corregidas.

—"Respecto al Sector de suelo urbanizable delimitado "Cantalobos", lo primero es reiterar lo comentado en el punto anterior sobre el modelo y el incremento poblacional. Se debería advertir que la ordenación establecida en el PGOU es indicativa ya que no están representadas las reservas y se remite la ordenación pormenorizada a un plan parcial. El único trazado vinculante es el que se corresponde con el sistema general viario denominado "Ronda Perimetral" conforme la Memoria".

Se detecta que en la documentación presentada se ha reducido la superficie del sector de 5,82 Ha a 5,67 Ha sin que, en principio, haya ninguna justificación al respecto. Se comprueba que es debido a que la superficie destinada a suelo urbanizable delimitado residencial por el convenio urbanístico de planeamiento de mayo de 2011 (anexo I de la Memoria Justificativa) es de 56.749 m2 y por ello, se entiende como una corrección de error al realizar un ajuste de la superficie conforme el citado convenio.

En cuanto a su necesidad, no se incorpora ninguna justificación más al respecto que la ya dada en la documentación anterior. La coherencia del modelo ahora propuesto se basa en la reducción planteada como cumplimiento de prescripciones del Acuerdo del CPUZ, como ya se ha comentado anteriormente. Es por esto, que el número de viviendas se mantiene respecto de la documentación anterior. Se trata del único sector de suelo urbanizable delimitado residencial propuesto, con un total de 226 viviendas como máximo, lo que supone un posible crecimiento moderado en la parte sur del núcleo.

Se establece que las cesiones serán conformes a la legislación urbanística, sin realizar su cálculo en la documentación presentada, remitiendo el desarrollo del sector al correspondiente plan parcial.

El reparo se considera subsanado.

—"Respecto al Sector de suelo urbanizable delimitado "Virgen del Pilar", se deberá presentar la justificación numérica y gráfica del cumplimiento de las reservas legalmente establecidas para este tipo de suelos ya que su completa ordenación y condiciones se incorporan al PGOU. En el art. 104.3, letra b) se señala una edificabilidad de 66726,60m2, cálculo del que no se justifica su origen".

Se justifica el cálculo de la edificabilidad que le corresponde al Sector de manera correcta y al mismo tiempo se justifica el cálculo de las reservas correspondientes. En cuanto a la edificabilidad, en la letra b del artículo 104.3, sigue apareciendo la dicción "para una edificabilidad de 66726,60 m2, son precisas 668 plazas de aparcamiento, de las que más de la mitad, 342, se situarán en vial público". Esta edificabilidad no se corresponde con el cálculo que se realiza para obtener el aprovechamiento objetivo (aprovechamiento objetivo: 106250 m2 x 0,6 m2/m2 = 63750 m2) ni el número de plazas de aparcamiento coincide con el obtenido a partir del aprovechamiento objetivo mencionado, por lo que dicha referencia deberá eliminarse para evitar confusiones en cuanto reservas de aparcamiento.

En relación a las reservas, el art. 54 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, establece que en el suelo industrial o terciario, se computa una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados de superficie construible de tales usos, lo que nos daría un resultado de 638 unidades de reserva. Para sectores de uso industrial se establece un 8% de la superficie del sector para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial, lo que nos daría un total de 8500 m2 (8% de 106.250 m2). El PGOU propone un total de 17.850 m2 que devienen de calcular la mayor superficie comparando el 10% del sector con 18 m2 por unidad de reserva, además de añadir un incremento por equipamiento educativo/social de 10 m2 por cada 100 m2 construibles. Asimismo se añade un 4% de la superficie del sector para calcular una reserva para sistema local de equipamientos, por lo que se reservan 4446 m2 para un equipamiento polivalente. Los cálculos realizados responden a diferentes apartados del artículo 85 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, apartados que fueron derogados por la letra i) de la Disposición Derogatoria Primera de la Ley 3/2009, 17 junio, de Urbanismo de Aragón, en la nueva redacción dada a la misma por la Ley 4/2013, 23 mayo.

Por su parte, se exige una plaza de aparcamiento por cada unidad de reserva, ubicando, al menos, la mitad en espacio público. Este cálculo da como resultado 319 plazas en espacio público, que son las que propone el PGOU.

Por tanto, se observa un claro error en la consideración de la legislación a aplicar para calcular las reservas exigibles legalmente. Si bien es cierto que dichas reservas, establecidas en el PGOU para este sector, cumplirían sobradamente los estándares mínimos exigibles, se debe advertir que han sido erróneamente calculadas y que, por ello, se debería realizar un análisis del ámbito para asegurar que realmente es voluntad municipal mantener las reservas planteadas u otras que excedan del mínimo exigible (reservar terrenos destinados a equipamiento educativo/social en un ámbito industrial quizá no sea lo más adecuado desde un punto de vista de su funcionalidad), o si, por el contrario, se trata de un error que debe ser subsanado.

—"Respecto a los Sistemas Generales / Dotaciones Locales, hay que hacer dos consideraciones. La primera, ya se ha realizado en el apartado anterior denominado Documentación sobre las etiquetas que se han empleado en los planos para señalarlos. La segunda es que la obtención de diversos sistemas generales se adscriben a los diferentes sectores de suelo urbanizable no delimitado que se ponen en cuestión en el presente informe. Es por ello, que si al final se desiste de esta clasificación para dichos ámbitos (SUND Área 2 y 3), se deberá considerar la adscripción de los sistemas generales a otro sector o bien, elegir otro medio para su obtención".

En relación a los sistemas generales, se presenta una descripción de los nuevos sistemas generales y el modo de obtención de los terrenos que actualmente no son de propiedad municipal. Se adscriben o bien a sectores de suelo urbanizable no delimitado o se prevé la expropiación.

Se crean tres nuevos Sistemas Generales destinados a equipamiento polivalente y espacios libres coincidentes con parte de las antiguas UE-9 y UE-10, ubicados al oeste, entre el Sistema General docente y la UE-9. Uno de los destinados a equipamiento polivalente se adscribe al sector de suelo urbanizable no delimitado Área 1, el ámbito destinado a espacio libre se adscribe al sector de suelo urbanizable no delimitado Área 2, y el otro ámbito destinado a equipamiento polivalente se prevé obtener por expropiación.

Se detecta que aparece un nuevo sistema general denominado equipamiento polivalente (SG en SUC “Casa Vicera”) para el cual se prevé la expropiación para su obtención, incluyéndose la actuación en el Estudio de Sostenibilidad Económica. Se ubica en suelo urbano consolidado, en la c/ Tajada, a la altura del Camino de Luceni. Este sistema general no se contemplaba en la documentación de aprobación provisional ni deviene de una reclasificación de una unidad de ejecución como el caso anterior. Se debería haber justificado la inclusión de este sistema general por considerarse un error que se ha corregido, aunque como, conforme la documentación presentada, el documento ha sido objeto de nueva información pública durante dos meses y ya se tenía en cuenta la inclusión del sistema general “Casa Vicera” en él, no se realiza ninguna consideración al respecto.

“El PGOU de Pedrola clasifica diferentes categorías tanto en suelo no urbanizable genérico como en suelo no urbanizable especial. Conforme a lo dispuesto en el art. 18 del TRLUA, además de los terrenos comprendidos en los apartados 1a) y 1b) del art. 16, para incluir terrenos en suelo no urbanizable especial, debe existir un instrumento de planificación ambiental, territorial, o cultural que haya puesto de manifiesto sus valores. De lo contrario puede establecerse un régimen de usos para dichos terrenos pero integrándolos dentro del suelo no urbanizable genérico, en las categorías que se consideren oportunas. Esta consideración se realiza a raíz de las categorías establecidas para suelo no urbanizable especial:

• Sotos y riberas fluviales.

• Suelo estepario.

• Red de comunicaciones rurales.

• Explotaciones mineras no permitidas”.

La documentación aportada realiza una reconsideración de las diferentes categorías del suelo no urbanizable, concluyendo de la siguiente manera:

—Suelo no urbanizable genérico. Categorías: “Común”, “Huerta”, “Cauces/Lámina Agua”, “Sotos y Riberas Fluviales”, “Suelo Estepario”, “Actividades Vinculadas a Carreteras”, “Sistema General de Espacio Libre Público”, “Red de Comunicaciones Viarias Rurales”, “Explotación Minera” y “Explotaciones mineras no permitidas”.

—Suelo no urbanizable especial. Categorías: “Dominio Público Pecuario”, “Riesgos Naturales, Inundación”, “Sistemas General Red Viaria y Ferroviaria” y “Yacimientos Arqueológicos/Elementos Culturales en SNU”.

Respecto al suelo no urbanizable genérico, lo primero es indicar que la categoría cauces/láminas de agua debe considerarse suelo no urbanizable especial (se analizará más adelante en el apartado de suelo no urbanizable especial). Por otro lado, se debe simplificar el número de categorías presentes en el municipio. Si bien es cierto que en el suelo no urbanizable genérico se pueden establecer las categorías que el municipio considere para regular diferentes parámetros según las áreas que corresponda, parece que las NNUU del PGOU de Pedrola regulan las mismas condiciones para las categorías “Sotos y riberas fluviales” y “Suelo estepario”, bajo el nombre de protección del ecosistema natural, en el artículo 135. Habría que valorar si son necesarias dos categorías o englobarlas directamente en una que se llame “Protección del ecosistema natural” aunque en la descripción se diferencie las características de los dos tipos de suelo.

Asimismo, no se considerarían como categorías:

—Actividades vinculadas a carreteras.

—Red de comunicaciones viarias rurales.

—Explotaciones mineras.

—Explotaciones mineras no permitidas.

—Infraestructuras hidráulicas.

—Servidumbres AT y gaseoducto.

—Servidumbres de aguas.

—Sistema general de espacio libre público.

—Sistema general equipamiento funerario.

Respecto de estas categorías, hay que señalar que las NNUU del PGOU de Pedrola no indican parámetros ni condiciones específicas para las categorías “Actividades vinculadas a carreteras”, “Explotaciones mineras”, “Sistema general de espacio

libre público" y "Sistema general equipamiento funerario". Por su parte, el plano PO-1.1 no muestra en su representación gráfica, o resulta muy difícil encontrar los terrenos o áreas incluidas en "Infraestructuras Hidráulicas" y "Servidumbres de aguas".

Desde un punto de vista urbanístico, se deberían eliminar las citadas categorías para simplificar la normativa. Si bien es cierto que se pueden señalar los caminos rurales o las acequias, no es necesario incluirlos en una categoría urbanística. Visto que la regulación se limita a la remisión a la legislación sectorial vigente o al establecimiento de distancias, se podrían incluir estas determinaciones en el régimen general del suelo no urbanizable. El mismo criterio se puede trasladar a la categoría "Servidumbres AT y Gaseoducto" y "Servidumbres de aguas", cuyas protecciones se establecen en la legislación sectorial correspondiente.

Por su parte, las dos categorías de sistema general, no se considerarían como tal, ya que los sistemas generales pueden ubicarse en cualquier tipo de suelo, por lo que la clasificación del suelo sería la que correspondiese. Además de que, como se ha indicado anteriormente, no se establecen en las NNUU ningún tipo de parámetro urbanístico, lo que genera una incoherencia entre la documentación presentada. Asimismo, hay que tener en cuenta que el ámbito señalado como "Sistema general espacio libre público" se solapa con el suelo no urbanizable especial yacimientos arqueológicos, lo que no es correcto ya que de tratarse de suelo no urbanizable especial, no podría ser al mismo tiempo una categoría de genérico. Si es voluntad municipal el reservar unos terrenos para permitir ciertas actividades vinculadas al embalse, se podría establecer una categoría que abarque una franja similar a la propuesta con el nombre, por ejemplo, "espacio libre embalse" o similar, que recoja en las NNUU los parámetros necesarios en cuanto a usos, parcela mínima, edificabilidad, etc. teniendo en cuenta que se trata de suelo no urbanizable genérico y que los usos deberían estar relacionados con el embalse. Tampoco es correcto crear una categoría denominada "Actividades vinculadas a carreteras" (en las NNUU no se establece ningún parámetro), ya que se crea para diferenciar actividades que pueden darse en suelo no urbanizable genérico tras recabar las autorizaciones y licencias correspondientes. Estos ámbitos se deberán incorporar en la categoría que corresponda, teniendo en cuenta los usos existentes para que sean permitidos en ella.

Por otro lado, la categoría de "Explotaciones mineras" tampoco aparece en las NNUU, lo que genera una discrepancia entre la documentación escrita y gráfica, ya que se desconocen las características/parámetros que afectan a los ámbitos calificados con tal categoría. No es una categoría si solo se trata de señalar las explotaciones mineras actualmente existentes en el municipio, ya que están detalladas en la Memoria Justificativa y lo único que se consigue incluyendo esta categoría es hacer más dificultosa la comprensión de la documentación.

En cuanto a la categoría "Explotaciones mineras no permitidas", el objeto es preservar unos terrenos al oeste del actual polígono El Pradillo para albergar nuevas actividades productivas industriales. Como ya se señaló en el Acuerdo el municipio no tiene competencias para prohibir las explotaciones mineras. Ahora se establece que el Ayuntamiento no informará favorablemente las actividades extractivas ante las autoridades competentes. Asimismo se establece que, de las actividades consideradas de interés público, se prohíben "Las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos, hasta su transformación en suelo industrial en su caso". Se deberá eliminar esta categoría porque no es correcto, desde un punto de vista urbanístico, delimitar un área concreta para establecer, con carácter general, el sentido de un determinado informe y además no es competencia municipal prohibir aquellas actuaciones de interés público que no se consideren oportunas. El concepto de interés público va más allá de las competencias municipales.

Se deberán eliminar los apartados a) y b) del punto 3 del artículo 142 en referencia a la prohibición de las actividades extractivas y al vertido o tratamiento de residuos o desechos dentro de las actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable genérico Huerta ya que no es competencia municipal.

Por tanto, y a modo de conclusión, las categorías de suelo no urbanizable genérico deberían ser: "común", "huerta", "sotos y riberas fluviales" y "suelo estepario" (analizando si merece la pena tener dos categorías o combinarlas en una, ya que parece que la regulación es la misma) y, por último, de considerarse oportuno, una

categoría que haga referencia a los terrenos junto al embalse. Todas ellas deberán tener sus correspondientes parámetros urbanísticos en relación a usos, parcela mínima, edificabilidad, alturas, retranqueos, etc., en su caso, que sean necesarios para determinar de manera univoca lo permitido y prohibido en cada categoría, de ser más restrictivos que en el régimen general. De considerarse necesario, en el régimen general se podrán establecer las consideraciones oportunas en cuanto a caminos, acequias y servidumbres.

En cuanto al suelo no urbanizable especial, se considera correcto incluir las categorías propuestas en relación al dominio público de carreteras y ferrocarril, dominio público pecuario, yacimientos y suelo no urbanizable especial por riesgos, pero hay que realizar una serie de consideraciones.

En cuanto a la categoría “Cauces y láminas de agua”, debería considerarse suelo no urbanizable especial, como se hacía en la documentación de aprobación provisional, ya que se ha cambiado a categoría de suelo no urbanizable genérico, cuando en el Acuerdo no se establecía tal consideración. En ella deberían incluirse los barrancos, el embalse de La Loteta y el Canal Imperial de Aragón. El Canal Imperial de Aragón además deberá señalarse como BIC con sus protecciones correspondientes. No es correcto incluir el Canal Imperial dentro de la categoría de “Infraestructuras hidráulicas” junto a las acequias, como se está considerando.

Respecto de la categoría de “Riesgos naturales, inundación”, en el Acuerdo se ponía de manifiesto que debería considerarse como una categoría en el suelo no urbanizable especial a parte, sin pertenecer a las protecciones sectoriales complementarias. Sin embargo, hay que matizar dos aspectos. El primero, en la parte norte del término municipal, en esta categoría se debe incluir el suelo afectado por la zona de flujo preferente del río Ebro, no así la zona afectada por la lámina T500, que serían los terrenos considerados como inundables, conforme la legislación vigente. Por ello, habría que diferenciar gráficamente la zona de flujo preferente incluyéndola en suelo no urbanizable especial de riesgos naturales por inundación, de la zona T500, que deberá representarse con la línea correspondiente que marque su perímetro pero siendo suelo no urbanizable genérico Huerta, no incluyendo esos terrenos en ninguna categoría especial. Se considerarían suelos no urbanizables genéricos inundables, por lo que deberán acogerse a las reglas establecidas para este tipo de suelos en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, incluyendo las referencias necesarias al mismo en las NNUU.

El segundo es que se señalan dentro de esta categoría las zonas inundables derivadas de los barrancos. Parecen coincidir con el cauce en su mayor parte. Los cauces, como se ha indicado, deberán estar incluidos en la categoría de “Cauces y láminas de agua”. Conforme se extrae de los informes sectoriales de CHE y Protección Civil, desde un punto de vista urbanístico, no se tienen suficientes datos para considerar esas zonas inundables ligadas a los barrancos como suelo no urbanizable especial por riesgos de inundación. Se deberá aportar el estudio de inundabilidad de los barrancos y de confirmar que alguno de los terrenos es inundable, se establecerá la obligatoriedad para las nuevas edificaciones de fijar la cota de la planta baja cuando se trate de usos vulnerables por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno, tal y como se establece en el informe de Protección Civil. Pero de ser así, y no considerarse asimilable al flujo preferente por los riesgos que pudieran derivarse y, por tanto, susceptibles de ser considerados suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación, se considerarán suelos inundables en la clasificación y categoría de suelo que corresponda, por lo que únicamente se deberá representar la línea que se asocie a la T500, como en el caso del río Ebro para señalar los terrenos que se consideran inundables, pero sin pertenecer a una categoría de suelo especial.

Respecto a la delimitación de los yacimientos, se debe advertir que en el catálogo aparecen dos delimitaciones en cada yacimiento: la “delimitación parcelaria” y otra que corresponde a la “delimitación del yacimiento”. En los planos de ordenación de PGOU de Pedrola se delimita como suelo no urbanizable especial la “delimitación parcelaria”, aspecto que deberá ser corregido ya que se debe representar únicamente la delimitación de los correspondientes yacimientos como suelo no urbanizable especial.

El reparo no se considera subsanado. Las categorías de suelo no urbanizable deberán ser modificadas y completadas en el sentido anteriormente indicado.

"Además, la categoría "Infraestructuras y patrimonio hidráulico" se debería eliminar, considerando por un lado, que el Canal Imperial de Aragón es BIC y tiene sus protecciones como tal y las acequias no se consideran suelo no urbanizable especial; la categoría "Inundación por arroyada superficial" debería ser considerada Suelo No Urbanizable Especial por Riesgos Naturales, Inundación, y no señalarse dentro de las protecciones sectoriales complementarias; por último, el gaseoducto sí se puede considerar suelo no urbanizable especial pero las servidumbres de alta tensión no se consideran como tal. Por último, las servidumbres de aguas son protecciones que no se consideran suelo no urbanizable especial. Se deberá realizar un ajuste y una reorganización de las categorías del suelo no urbanizable, tanto del especial como del genérico, manteniendo la coherencia en toda la documentación (gráfica y escrita), teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Norma Técnica del Planemiento (NOTEPA)".

El análisis completo en relación al suelo no urbanizable del PGOU de Pedrola se ha realizado en el punto anterior.

"Respecto de las Normas Urbanísticas, dado que se van a realizar cambios importantes que afectan al modelo y las clasificaciones del plan, sería conveniente realizar un nuevo análisis en profundidad de las normas cuando se aporte la nueva documentación con los cambios introducidos".

Se han corregido, con carácter general, las normas urbanísticas. En relación al suelo urbano y urbanizable se deberán corregir ciertos aspectos comentados en puntos anteriores de este mismo informe. Por su parte, la regulación del suelo no urbanizable deberá ser corregida y complementada como se ha indicado, realizando una reestructuración de las categorías propuestas así como de los parámetros urbanísticos que, en su caso, se establezcan.

"De acuerdo con lo anterior, de forma indicativa no exhaustiva, y sin perjuicio de un posible análisis por parte de los servicios jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, cabe indicar las siguientes consideraciones en lo que se refiere a las Normas Urbanísticas:

• Art. 51. Determinaciones: En el punto 2 se establecen unas condiciones para sistema general en parques y jardines que pueden entrar en contradicción con las determinaciones establecidas en el art.85 para la zona DV parques y jardines, entendiendo que se refieren a la misma calificación".

Se comprueba que se ha corregido dicho artículo, eliminando las posibles contradicciones con el art. 85 de las propias Normas Urbanísticas. Al mismo tiempo, se ha corregido el artículo 85 estableciendo los mismos parámetros que en el 51, lo que subsana el reparo.

• "Art. 64. Fomento y plazos de la edificación: Se debe eliminar el punto 3 del citado artículo o ajustarse a la redacción del artículo 194 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón".

Se modifica la redacción del art. 64 en la línea de lo establecido en el Acuerdo, por lo que el reparo se considera subsanado.

• "Art. 69. Condiciones de la edificación. Se eliminará la descripción "Se establece como solar mínimo aquel que sea susceptible de uso después de situar en él una escalera" debido a su imprecisión como determinación urbanística".

Se elimina la descripción indicada en el Acuerdo para definir la parcela edificable en la zonificación Casco Antiguo, lo que subsana el reparo.

• "Art. 73. Condiciones de la edificación: Se simplificará la redacción de este artículo para una aplicación directa y que no genere dudas de las Normas Urbanísticas. Si el solar mínimo es aquel que tenga más de 8 m de fachada y 12m de fondo, la superficie mínima debería ser 96m2 y no 100m2. No se entiende porque se establece en 100m2 ni qué ocurre con un solar que cumpla las condiciones mínimas de fachada y fondo y no cumpla con los 100m2 de superficie. Debería establecerse fachada y fondo solamente o la combinación de uno de los dos parámetros con la superficie mínima.

• Art. 77. Condiciones de la edificación: Se simplificará la redacción de este artículo para una aplicación directa y que no genere dudas de las Normas Urbanísticas. Si el solar mínimo es aquel que tenga más de 8 m de fachada y 12m de fondo, la superficie mínima debería ser 96m2 y no 100m2. No se entiende porque

se establece en 100m2 ni qué ocurre con un solar que cumpla las condiciones mínimas de fachada y fondo y no cumpla con los 100m2 de superficie. Debería establecerse fachada y fondo solamente o la combinación de uno de los dos parámetros con la superficie mínima".

Se corrigen los citados artículos eliminando la condición de superficie mínima 100 m2, estableciendo dicho parámetro en 96 m2, lo que dota de coherencia a los propios artículos y no genera dudas en su aplicación.

• "Art. 78. Condiciones de uso: Se simplificará la redacción de este artículo. Se recomienda analizar y replantear la admisión de obras de ampliación y mejora en los usos admitidos actualmente ya que precisamente se trata de un régimen transitorio. No queda claro el tiempo en el que se establece dicho régimen transitorio en las manzanas calificadas como tal en suelo urbano consolidado ya que solo se hace referencia a las Unidades de Ejecución".

El citado artículo regula las condiciones de uso de la zona de regulación transitoria antigua Zona C. Zona R2a. Se utiliza en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado (aunque del art. 76 parece deducirse que solo es de aplicación en las Unidades de Ejecución 1 a 4, en tanto no sea llevada a cabo la gestión urbanística de las mismas), cuyo objetivo es "establecer un régimen transitorio que mantiene la tolerancia de usos fabriles mientras subsistan y uniformando, posteriormente cuando desaparezcan, su desarrollo en coherencia con las condiciones de estética u de uso establecidas para la Zona R2". Se mantiene la redacción anterior admitiendo los usos actualmente establecidos hasta su extinción, en los cuales se admitirá, si fuera necesaria para el desempeño de la actividad existente, su ampliación o mejora. A este respecto, se debe eliminar la Zonificación R2a (art. 76 – 79) ya que parece no aportar ninguna condición especial o diferente, teniendo en cuenta que la Zonificación Ensanche R2 en su art. 74 Condiciones de Uso, admite los usos actualmente establecidos hasta su extinción. Además, dado que es una zonificación "transitoria", no tiene sentido que se permitan obras de ampliación o mejora para los usos existentes, ya que dichas obras contradicen el concepto de transitoriedad que se quiere aplicar con esta zonificación. Se entiende que las manzanas con esta calificación se deberían calificar con la zonificación R2.

• "Art. 81 Condiciones de edificación: Si el solar mínimo es aquel que tenga más de 7 m de fachada y 10m de fondo, la superficie mínima debería ser 70m2 y no 100m2. No se entiende porque se establece en 100m2 ni qué ocurre con un solar que cumpla las condiciones mínimas de fachada y fondo y no cumpla con los 100m2 de superficie. Debería establecerse fachada y fondo solamente o la combinación de uno de los dos parámetros con la superficie mínima. En el punto 5 se establecerá el límite de ocupación en solares inferiores a 500m2 y entre medianerías".

Como en los artículos 73 y 77, citados en un punto anterior, se ha eliminado la condición de parcela mínima de 100 m2. Asimismo, el Acuerdo expresaba que se debía establecer un límite de ocupación en solares inferiores a 500 m2 y entre medianerías. El punto 5 del artículo, que se mantiene igual, dice: "Se admite una ocupación máximo del 60%, pudiendo autorizarse mayores ocupaciones en solares inferiores a 500 m2 y entre medianerías". Se solicitó un límite al entender que era necesario para que la regulación no quedase incompleta. En todo caso, se deberán cumplir el resto de parámetros urbanísticos establecidos para esta zona (servicios y equipamientos) como los retranqueos y será el Ayuntamiento el que valore la autorización de ocupaciones mayores, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

El reparo se considera subsanado.

• "Art. 85 Condiciones de edificación: Posible contradicción con artículo 51".

Como se ha indicado en la corrección del artículo 51, ambos artículos se han coordinado para establecer las mismas condiciones, eliminando las posibles contradicciones entre ellos, lo que subsana el reparo.

• "Art. 86 Condiciones de uso: Se recomienda replantearse el introducir como uso tolerado "acampada" ya que no parece un uso adecuado para las zonas verdes".

Se elimina el uso de acampada por lo que el reparo se considera subsanado.

• "Art. 90.2 Condiciones de uso/Usos tolerados: Se detecta un error en la redacción del punto señalado que se recomienda corregir".

Se ha corregido el punto 2 del artículo 90, completando su redacción eliminando los errores de redacción, lo que subsana el reparo.

• "Art. 96.2 Unidades de ejecución: Se deberá modificar la redacción del citado artículo ya que la subdivisión de las Unidades de Ejecución no la pueden realizar los propietarios, ya que se trataría de competencia municipal".

El artículo no modifica su redacción. Se establece que "el ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las Unidades de Ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística", remitiendo al art. 138.2 del TRLUA que señala que las Unidades de Ejecución podrán dividirse, agruparse, modificarse o suprimirse por el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle, los cuales pueden ser formulados por cualquier persona. Analizado el artículo, la determinación del Acuerdo se estableció para evitar errores de interpretación ya que, en todo caso, es el Ayuntamiento pleno el que aprueba definitivamente los Estudios de Detalle. No se realiza ninguna consideración más al respecto, entendiendo justificada su redacción.

• "Art. 97 Reserva mínima para vivienda protegida: Se advierte que las reservas se determinarán en las fichas de cada unidad de ejecución en el porcentaje mínimo tal y como se establece en la legislación en materia de vivienda".

Se ha modificado dicho artículo remitiendo a las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución ya que en ellas se establecen las reservas mínimas destinadas a vivienda protegida, conforme a la legislación vigente. El reparo se considera subsanado.

• "Art. 104.3 Determinaciones del Sector 2 Industrial "Virgen del Pilar": Se deberá justificar numéricamente el cálculo de las reservas exigidas legalmente así como los datos que sean necesarios tales como edificabilidad, aprovechamiento objetivo, subjetivo, etc".

Se incorpora a este artículo el cálculo del aprovechamiento objetivo y el cálculo de las reservas exigidas legalmente. En cuanto a estas, ya se ha realizado un análisis anteriormente en el presente informe, teniendo que corregirse. También se ha indicado que sigue apareciendo un error en cuanto al cálculo de la edificabilidad y el cálculo de plazas de aparcamiento, ya que se establecen 668 plazas para una edificabilidad de 66726,60 m2, lo que no coincide con los cálculos que se realizan en el propio artículo para los mismos conceptos. Este aspecto deberá subsanarse para dotar de coherencia a toda la documentación y no generar confusión.

• "Art. 105.4 Condiciones de uso: Se establece "uso productivo industrial y almacenamiento sin limitación de tamaño". Sin embargo en los puntos anteriores se establecen los límites de las edificaciones. Se recomienda revisar y eliminar o corregir esa determinación para evitar confusiones".

Se elimina la dicción "sin limitación de tamaño", lo que se considera adecuado y mantiene la coherencia de las Normas Urbanísticas. El reparo se considera subsanado.

• "Art. 106.4 Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado: Se deberá revisar y modificar la redacción el artículo si finalmente se opta por la eliminación de las Áreas 2 y 3 de los suelos clasificados como suelo urbanizable no delimitado".

Se ha modificado la redacción del art. 106 "Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado" en relación a los cambios operados como consecuencia del cambio del modelo de evolución urbana del municipio. El reparo se considera subsanado.

• "Art. 120 Construcciones e instalaciones de interés público: Se eliminará del punto 3 la referencia a la prohibición de los usos extractivos ya que no es competencia municipal. Se eliminará el punto 4 del citado artículo ya que no es competencia municipal el prohibir las instalaciones y actividades destinadas a la producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radioactivas. Se eliminará el punto 5 en relación a la prohibición del fracking ya que no es competencia municipal. Se incorporará una edificabilidad en el punto 8 de dicho artículo teniendo en cuenta el valor de referencia de las normas subsidiarias y complementarias provinciales de Zaragoza que para este tipo de construcciones se establece en 0,2 m2/m2".

Se han eliminado del art. 120 los apartados 3, 4 y 5 dando cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo.

Se incorpora una edificabilidad de 0,2 m2/m2.

El reparo se considera subsanado.

• "Art. 123 Núcleo de población: La definición del núcleo de población se ajustará a la definición establecida por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón".

La definición de núcleo de población se ha ajustado al TRLUA, lo que se considera adecuado y subsana el reparo.

• "Art. 128 y siguientes: Se deberá revisar, reordenar y modificar la relación de las diferentes categorías tanto del suelo no urbanizable especial como genérico en atención al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y a lo señalado en el presente informe en el apartado relacionado con el suelo no urbanizable".

Se deberá realizar una reestructuración de las categorías del suelo no urbanizable en el sentido anteriormente indicado.

Se recomienda eliminar los cuadros resumen de los usos autorizados en el suelo no urbanizable ya que no aportan nueva información y pueden contener errores que generen interpretaciones erróneas. De mantenerse, se deberán corregir y modificar conforme lo indicado en el apartado en relación al suelo no urbanizable.

• "Art. 140 Explotaciones mineras no permitidas: Se deberá modificar la redacción de este artículo ya que no es competencia municipal prohibir las actividades extractivas. Además sería una categoría que no se considera suelo no urbanizable especial, en relación al punto anterior, por lo que deberá aparecer como categoría dentro del suelo no urbanizable genérico o eliminarse".

En la línea de lo establecido en el apartado en relación al suelo no urbanizable, este artículo deberá suprimirse.

• "Art. 141 y siguientes: Se deberá revisar, reordenar y modificar la relación de las diferentes categorías tanto del suelo no urbanizable especial como genérico en atención al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y a lo señalado en el presente informe en el apartado relacionado con el suelo no urbanizable".

Se deberá realizar una reestructuración de las categorías del suelo no urbanizable en el sentido anteriormente indicado.

Cuarto. — A modo de conclusiones del presente acuerdo cabe citar, resumidamente, las siguientes:

—Es necesario ajustar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio a lo establecido en el presente informe.

—Se puede proceder a la aprobación del resto del suelo urbano consolidado salvo las manzanas afectadas por la calificación R2a que deberá ser corregida en los términos indicados en el presente informe.

—No se puede proceder a la aprobación del suelo urbano no consolidado hasta que se realicen las correcciones y ajustes establecidos en el presente informe, a excepción de la UE-10, la cual se puede proceder a su aprobación por tratarse de una Unidad de Ejecución aprobada y en proceso de ejecución.

—Se puede proceder a la aprobación del suelo urbanizable delimitado residencial.

—No se puede proceder a la aprobación del suelo urbanizable delimitado industrial hasta que se hayan corregido los aspectos advertidos en el presente informe.

—Se puede proceder a la aprobación del suelo urbanizable no delimitado Área 2.

—Se puede proceder a la aprobación el ámbito del suelo urbanizable no delimitado Área 1.

—Se deberá realizar una reestructuración del suelo no urbanizable, tal y como se ha indicado anteriormente.

—Se deberá presentar la documentación digital en formato editable y no editable.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Aprobar el Suelo Urbano Consolidado, a excepción de las manzanas afectadas por la calificación R2a, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Aprobar el Suelo Urbanizable Delimitado Residencial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Tercero. — Suspender el Suelo Urbano No Consolidado a excepción de la UE-10, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

Cuarto. — Suspender el Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial, Áreas 1 y 2, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

Quinto. — Mantener la suspensión del Suelo Urbanizable Delimitado Industrial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Sexto. — Suspender el Suelo No Urbanizable, tanto genérico como especial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Séptimo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pedrola.

Octavo. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

A pesar de haberse aprobado tan solo algunos ámbitos del Plan General de Ordenación Urbanística de Pedrola, se publica la totalidad de sus normas urbanísticas. Ello no obstante, dichas normas se interpretarán de conformidad con los distintos acuerdos adoptados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, quedando por tanto en suspenso aquellas normas urbanísticas referidas a los ámbitos que permanecen todavía suspendidos.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

CAPÍTULO 1

Naturaleza, ámbito, efectos, criterios interpretativos vigencia del PGOU

Art. 1. *Naturaleza.*

El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Pedrola, y de conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

Art. 2. *Ámbito Territorial.*

Las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas anexadas, junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo de edificios y elementos a proteger y el Estudio Económico que integran el presente Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Pedrola.

Art. 3. *Vigencia.*

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del TRLUA-14, y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.

2. Este instrumento revisa y sustituye a las NN.SS. de Pedrola vigentes hasta la fecha, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza de 26/04/1990, y Modificaciones Puntuales del mismo aprobadas definitivamente, sin perjuicio de los reenvíos normativos que para algunos supuestos se realizan a lo largo de su articulado.

3. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones de las anteriores NN.SS., pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que la revisión del PGOU y estas Normas señalen.

Art. 4. *Efectos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).*

1. El Plan General de Ordenación Urbana es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Art. 5. *Documentos integrantes del Plan General Municipal.*

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con el art. 47 del TRLUA-14, en relación con los art. 49 a 58 del RPA-02.

2. La Memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la Información Urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

3. Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan -por tanto- los preceptos integrados en la Normativa Urbanística.

5. La Normativa Urbanística constituye el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6. El Catálogo, que supone la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos considerados relevantes por el planificador o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.

7. El Estudio Económico, constituye la previsión económica del Plan.

Art. 6. *Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional.*

1. El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por el Artículo 79 del TRLUA-14. Con carácter excepcional, y tal como recoge el art. 29.3 del TRLUA-14, podrá otorgarse licencia municipal, en cualquier clase de suelo, para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan.

2. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Art. 7. *Interpretación de los documentos del Plan.*

1. La interpretación de los documentos del Plan se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de estas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En

todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.

2. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el art. 32.2 de nuestra Carta Magna. En todo caso, la Normativa Urbanística prevalece sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.

4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los arts. 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) en relación con el 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC).

5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico- jurídico sobre el tema, en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos substanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

6. Las remisiones normativas realizadas a lo largo del articulado de las presentes NN.UU han de entenderse como meramente informativas y, en consecuencia, referidas siempre a la última versión de cada una de las normas mencionadas o, en su caso, sustituidas por la norma de aplicación vigente que corresponda en cada momento.

Art. 8. *Grafismos.*

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.

3. A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.

b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.

c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

4. La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento y/o gestión que desplieguen estas Normas, quedando debida justificación de ello en la preceptiva Memoria.

5. Este ajuste será obligatorio cuando al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).

b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:

• Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.

• Características geográficas y topográficas del terreno.

• Límites físicos y particiones de propiedad.

• Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.

c) No podrán alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

Art. 9. *Circunstancias que justifican la revisión.*

1. Serán causas suficientes para proceder a la revisión del Plan conforme al art. 84 del TRLUA-14, en relación con el art. 153 del RPA-02.:

a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan. Este supuesto se aplicará en el caso de que la población del municipio sobrepase la cifra de 9.000 habitantes.

b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.

c) El agotamiento del 80 por ciento (80%) la capacidad residencial y/o industrial prevista por el Plan.

d) El transcurso de 20 años desde su aprobación definitiva.

e) La adopción de nuevos criterios que afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y el sistema de núcleos de población (en particular la creación de nuevos núcleos de población) y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

f) Cuando pasados al menos 8 años desde su aprobación definitiva sea aconsejable debido al grado de incumplimiento de sus previsiones, a la obsolescencia de las mismas, al deficiente ritmo de las inversiones públicas y privadas, y a las eventuales alteraciones de la planificación sectorial prevalente.

2. Conforme a lo dispuesto en al art. 84.2 de la TRLUA-14, la revisión podrá ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por este PGOU, bien de sus determinaciones que conformen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Art. 10 *Modificaciones del Plan.*

1. Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.

2. Conforme a lo dispuesto en el art. 83.4 del TRLUA-14, las propuestas de modificación solo tendrán lugar bajo iniciativa municipal o, en los casos que legalmente corresponda, de la Administración de la Comunidad Autónoma y deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general.

3. La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos 85 a 87 del TRLUA-14 y 154 a 158 del RPA-02.

4. En todo caso, no podrán aprobare modificaciones que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nulo de pleno derecho la modificación que incumpla lo anterior4.

CAPÍTULO 2

Del derecho de propiedad

Art. 11. *Delimitación del Derecho de Propiedad*

1. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el art. 33.1 de la CE, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el art. 33.2 de la CE y el art. 1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS-15).

2. Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión de la legislación urbanística de aplicación, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:

a) disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona;

b) utilizar racionalmente todos los recursos naturales;

c) garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio

d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada

e) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación; y

f) participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Art. 12. *Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo.*

1. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.

2. Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 23 a 26 y 28 a 31 del TRLUA-14, respectivamente.

3. Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el art. 28.2 del TRLUA-14, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos dentro de los límites establecidos en el Título Séptimo y de las leyes sectoriales que le sean de aplicación.

4. La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico- urbanística del transmitente.

Art. 13. *Parcelaciones Urbanísticas.*

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

CAPÍTULO 3

Clasificación y calificación del suelo

Art. 14. *Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General.*

El régimen urbanístico del suelo se establece, en virtud del art. 10 del TRLUA-14, mediante:

a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.

b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

Art. 15. *Clasificación del Suelo.*

1. La clasificación del suelo, de conformidad con el art. 11 del TRLUA-14, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o categoría.

2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen las siguientes clases y categorías:

• Suelo Urbano:

a) Consolidado

b) No consolidado
• Suelo Urbanizable:
a) Delimitado
b) No delimitado
• Suelo No Urbanizable:
a) Especial
b) Genérico

3. No obstante ello, en caso de detectarse en el futuro dentro del ámbito del Suelo Urbano o Urbanizable dolinas no cartografiadas en la actualidad o afecciones al terreno causadas por las oscilaciones en el nivel freático que así lo aconsejen, se valorará la desclasificación de los terrenos afectados y su inclusión como suelo no urbanizable y si ello no fuera posible por la localización de los mismos, se analizará la posibilidad de plantear otros usos distintos al residencial que, en cualquier caso, no contribuyan a la afección y deterioro de la dolina o que no resulten afectados por las oscilaciones del freático que pudieran advertirse.

Art. 16. *Estructura general y Orgánica del Territorio. Calificación del suelo.*

Por su destino en la Ordenación del Territorio, el suelo se afecta en las PGOU a alguno de los objetivos siguientes:

a) Sistemas Generales (SG):
• comunicaciones
• espacios libres (zona DV)
• equipamiento comunitario (zona DE)
• infraestructuras y servicios técnicos (zona DSU)
• espacios de protección de sistemas

b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):
• viario local
• espacios libres (zona ZV)
• equipamiento comunitario (zona DE)
• infraestructuras (zona DSU)

c) Zonas (aprovechamientos privados):
• Zona R1. Casco Antiguo
• Zona R2. Zona Ensanche
• Zona R2a. Régimen transitorio antigua zona C
• Zona uso industrial I1
• Zona uso industrial I2
• Zona verde privada DVP

TÍTULO SEGUNDO

Condiciones generales de los usos

CAPÍTULO I

Definiciones, compatibilidades y clases de usos

Art. 17. *Asignación de usos. Principios Generales.*

1. El presente Plan complementa las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación al propio Plan y a su estrategia de desarrollo de los principios que se expresan en esta Sección.

2. De acuerdo con la legislación vigente sobre dominio público hidráulico, se establecen las siguientes directrices generales válidas para todos los suelos del término Municipal de Pedrola:

a) Dentro de la zona de flujo preferente solo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

b) En la zona de inundable, que debería cumplir, entre otras, labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión, los posibles usos quedarán limitados por el art. 14 bis del RDPH.

Art. 18. *Usos. Definición y limitaciones*

1. Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una parcela, unidad, sector o ámbito de suelo no urbanizable o en las edificaciones o espacios de actividad económica ubicados en ellos.

2. Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

3. En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derecho de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación vigente y, en virtud de la misma, en el presente Plan con arreglo a la calificación urbanística del suelo.

Art. 19. *Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios*

1. Sótanos:

• Se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios en nivel inferior al primer sótano.

• Los usos y actividades sujetas a la normativa de policía de espectáculos solo podrán situarse en plantas en primer sótano cuando la capacidad de los locales no supere las 75 personas.

• Los usos de almacenamiento solo podrán disponerse en planta de primer sótano cuando estén vinculados a comercios y oficinas situados en planta semisótano o baja, comunicados con ellos, y siempre que tengan una superficie igual o inferior a la destinada a la venta en el comercio.

• En las zonas en que se admita el uso comercial en planta sótano, estará condicionado a que las piezas destinadas a este uso formen parte de un local del mismo uso con piezas en planta baja, con acceso por ésta, de superficie igual o superior a la de las piezas de la planta sótano, con las que deberá comunicarse mediante escaleras o rampas situadas en el interior del local.

2. Plantas bajas y alzadas:

• Se permiten los usos indicados en las normas específicas de cada zona, con las limitaciones de actividad y superficie que se indican en cada caso.

• En todos los casos en que se limitan los usos admitidos a determinadas plantas, deberá entenderse por primera planta la inmediatamente superior a la baja, con independencia de que pudieran denominarse, en un edifico concreto, entresuelo o principal.

• En todos los casos en que se autoricen despachos profesionales como categoría diferenciada de las oficinas, se establece un límite de 70 metros cuadrados dedicados a la actividad, siempre que dicha superficie no suponga más del 50 por ciento del total, en cuyo caso deberá tenerse esa magnitud resultante como nuevo límite. Los despachos que superen esta dimensión tendrán la consideración de oficinas en aplicación de estas normas.

• Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluidos el de vivienda, con acceso y entrada exclusivo e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

• Los hoteles-apartamentos se asimilan a edificios destinados a vivienda colectiva.

Art. 20. *Clase de usos.*

1. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases de usos:

a) Por el nivel de asignación:

• Global: es el dominante en la Unidad de Ejecución o en el Suelo Urbano Consolidado o Sector de Suelo Urbanizable, entendiéndose por tal el que ocupa mayor superficie construida en la actualidad u ocupará conforme al planeamiento.

b) Por su equivalencia o compatibilidad con el uso global se distinguen:

• Dominante: es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

• Compatible o Asimilado: aquel cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el PGOU por ser complementario o derivado directamente de él o por ser necesario para evitar la excesiva especialización del suelo.

• Permitido: el que se ajusta al uso dominante y compatible y a las condiciones establecidas por el Plan general o por los Planes que los desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación. Son también usos permitidos:

—Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.

—Los que se autoricen temporalmente por la Administración con autorización revocable a voluntad de aquélla.

• Tolerado: son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello, pero que el PGOU asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando la diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los siguientes límites:

—No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de fuera de ordenación.

—Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

Se permiten las obras de ampliación y reforma con las siguientes condiciones:

—L- Las obras se ajustarán a las condiciones de uso como permitido.

—Se deberán adoptar las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

—La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición del uso como tolerado.

—Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso

• Prohibido: el que no se ajusta al uso dominante y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este PGOU, por lo que no se permite expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del mismo.

c) Por su función o finalidad:

C1) Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

• Residencial (R)

• Productivo (P)

• Dotacional (D):

a) Equipamiento Comunitario:

—Educativo

—Cultural

—Ocio o Recreativo

—Salud

—Bienestar Social

—Deportes

—Religioso

b) Servicios Urbanos:

—Servicios de la Administración

—Cementerio

• Servicios Terciarios (ST):

a) Hostelería y Hospedaje

b) Acampada

c) Comercial

d) Oficinas

e) Salas de Reunión

C2) Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes:

• Red viaria

• Dotación de espacios libres y zonas verdes públicas

• Dotación de servicios infraestructurales.

CAPÍTULO 2

Uso Residencial

Art. 21. *Definición y clases.*

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, con cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

• Vivienda unifamiliar: Cuando ésta ocupa una porción de suelo que le corresponde, estando segregada mediante linderos o en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda.

• Vivienda plurifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupada con accesos, instalaciones y con otros elementos comunes, manteniendo un acceso común para todas las viviendas que alberga.

b) Residencia comunitaria: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluida huéspedes.

Art. 22. *Vivienda exterior*

1. Todas las viviendas de una edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado con acceso en contacto con la vía pública, resultado de la conservación de una estructura urbana existente anteriormente o de nueva creación, en cuyo caso deberá cumplir las dimensiones siguientes:

a) Se podrá inscribir un círculo no inferior a seiscientos (600) centímetros de diámetro.

b) Su superficie no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Cuando la condición de exterior se obtenga con aperturas recayentes a espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde la vía pública para garantizar dicha condición.

3. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Art. 23. *Programa de la vivienda.*

1. Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio doble, un dormitorio sencillo y un cuarto de aseo con ducha. Su superficie útil no podrá ser inferior a cincuenta (50) metros cuadrados ni su volumen a cien (100) metros cúbicos, sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores.

2. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

PIEZA	SUPERFICIE (m2)	VOLUMEN (m3)	DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO (ml)	LONGITUD LIBRE DE UNO DE LOS LADOS (ml)
Estancia-comedor	16	40.00	3.00	2.70
Estancia-comedor-cocina	20	48.50	3.00	2.70
Cocina	6	13.50		1.60
Cocina-comedor	8	18.00		2.00
Dormitorio doble	10	25.00		2.40
Dormitorio sencillo	6	15.00		2.00
Cuarto de aseo	3	6.75		
Pasillos	La anchura mínima será de noventa (90) centímetros. Pudiendo existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.			
Vestíbulo	Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.			

3. En edificios abuhardillados la medición de las estancias mínimas se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento ochenta (180) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

4. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano o entreplantas.

5. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de “Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras

arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

6. Las viviendas situadas en planta baja deberán tener su pavimento elevado 0,30 metros sobre la rasante oficial del terreno. Igualmente, en las calles con pendiente, ningún punto de la vivienda quedará por debajo de 0,30 metros sobre la rasante del terreno.

Art. 24. *Acceso comunes a las viviendas.*

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes tales como portales, pasos y escaleras.

2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y ancho mínimo de dos (2) metros.

3. La anchura mínima de pasos y escalera, así como las dimensiones de huella y tabica de estas últimas vendrán determinada por lo señalado en las Normas de Prevención de Incendios vigente.

4. El número máximo de peldaños en un tramo de escaleras será de dieciséis (16) y las mesetas de estas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte

(120) centímetros.

Art. 25. *Dotación de aparcamiento.*

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de carácter residencial y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 26. *Residencia comunitaria.*

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CAPÍTULO 3

Uso productivo

Art. 27. *Definición y clases.*

Uso productivo es el destinado a la producción de bienes y servicios y comprende:

a) Uso Agrario y/o ganadero: Correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

b) Uso Industrial: Que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se divide en:

- Taller familiar-artesano.
- Pequeña industria.
- Industria limpia.
- Industria ligera.
- Industria pesada.

Art. 28. *Taller familiar-artesano.*

1. Se caracteriza ésta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

2. Condiciones:

- .Superficie máxima: 250 m2
- Ruido máximo: 30 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
- N° máximo de operarios: 15.
- Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

Art. 29. *Pequeña industria.*

1. Comprende pequeñas industrias, que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones o peligro incompatible.

2. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

3. Condiciones:

• Superficie máxima: 500 m2.

• Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes.

• Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana, o parcelas interiores.

Art. 30. *Industria limpia*

1. Se caracteriza por albergarse en edificaciones de gran superficie y fachada a la vía pública con emplazamiento en el casco urbano, de forma que el conjunto identifique al establecimiento de que se trate, creando imagen (industria escaparate).

2. Comprende usos industriales con gran superficie de exposición (venta de muebles, de materiales de construcción, de vehículos, etc.), así como determinados tipos de industria alimentaria cuya normativa sanitaria impide su emplazamiento en zonas industriales al uso. Industria admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes. La actividad no debe transmitir molestias (ruidos, emanaciones o peligros especiales) al exterior.

3. Condiciones:

• Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes.

Art. 31. *Industria ligera.*

1. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes, no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el en el art. 71.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

2. Condiciones:

• Ruido máximo: 45 Db medidos en el exterior y locales colindantes.

• Industria incómoda, admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.

Art. 32. *Industria pesada.*

1. Se trata de industrias y actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones.

2. Esta industria solamente podrá instalarse en polígonos específicamente destinados a usos industriales.

3. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

a) Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

b) Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

c) Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

d) Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

e) Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

f) Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

CAPÍTULO 4

Uso terciario

Art. 33. *Definición.*

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Art. 34. *Clases.*

A los efectos de su pormenorización con el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Hostelería y Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar servicios relacionados con la expedición de bebidas (bares, cafés,...) o la restauración (restaurantes) y/o a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Acampada: Instalaciones destinadas al alojamiento al aire libre en campamentos de turismo y otras modalidades de acampada, cuya instalación se regirá por la normativa sectorial de aplicación.

c) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al pormenor. Los Comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 C.N.A.E.), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.

d) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen oficinas como las de organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

e) Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones, de espectáculos, tales como café-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Art. 35. *Condiciones de Hospedaje.*

1. Con carácter general los establecimientos o locales destinados a hospedajes se regirán e cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor. No obstante, los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

3. Los espacios destinados a la práctica de las distintas modalidades de alojamiento al aire libre deberán cumplir las determinaciones contenidas en el Decreto 125 /2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre, o norma similar que lo sustituya.

Art. 36. *Condiciones de Comercio.*

1. Dimensiones:

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se incluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación Interior. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección contra Incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada

doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Art. 37. *Condiciones de las oficinas.*

1. Dimensiones: A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce actividad de la oficina.

2. Accesos Interiores: Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público serán de ochenta centímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección contra Incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Aseos:

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art. 38. *Condiciones de las salas de reunión.*

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón y, subsidiariamente en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario, el R.D. 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO 5

Uso dotacional

Art. 39. *Definición.*

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento comunitario que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte y, en fin su bienestar; y, proporcionar los servicios propios de carácter administrativo, comercial, etc.

2. El Pleno de la Corporación, señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el Plan), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

Art. 40. *Clases.*

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen en las siguientes clases de dotaciones:

a) Equipamiento Comunitario, cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

• Educativo: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

• Cultural: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante el conocimiento y práctica de la cultura.

• Recreativo: Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades lúdicas.

• Salud: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

• Bienestar social: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitario a las personas, mediante los servicios sociales.

• Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

• Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

b) Servicios urbanos, cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

• Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

• Cementerio y Tanatorio: Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

Art. 41. *Compatibilidad de usos.*

En las parcelas calificadas para usos dotacionales además del uso global se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de servicio.

Art. 42. *Sustitución de los usos dotacionales existentes o previstos.*

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio o en otro lugar.

Art. 43. *Edificaciones especiales.*

Si las características para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación del oportuno Estudio de Detalle.

TÍTULO TERCERO

Sistemas generales

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Art. 44. *Definición.*

1. Los sistemas generales regulados en este Título son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 45. *Regulación de los Sistemas Generales.*

La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales en lo no previsto en los artículos siguientes, se entenderá contenida en el Capítulo 5 del Título Segundo. Condiciones Generales de los Usos. Uso dotacional.

Art. 46. *Actuación.*

1. Los suelos fijados por el PGOU como sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a ámbitos de planeamiento (SUNC o SUND), mediante el sistema de expropiación o el de ocupación directa.

2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público (comunicaciones, verde, equipamiento, servicios técnicos, etc.) ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el ámbito.

3. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez

adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

4. El PGOU admite en algunos casos la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art.119 de la LUA.

6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

CAPÍTULO 2

Sistema viario

Art. 47. *Definición*.

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

2. La red viaria principal y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Art. 48. *Tipos de vías.*

Se establecen los siguientes tipos de vías:

a) Carreteras (red arterial). Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre). Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

En SNU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

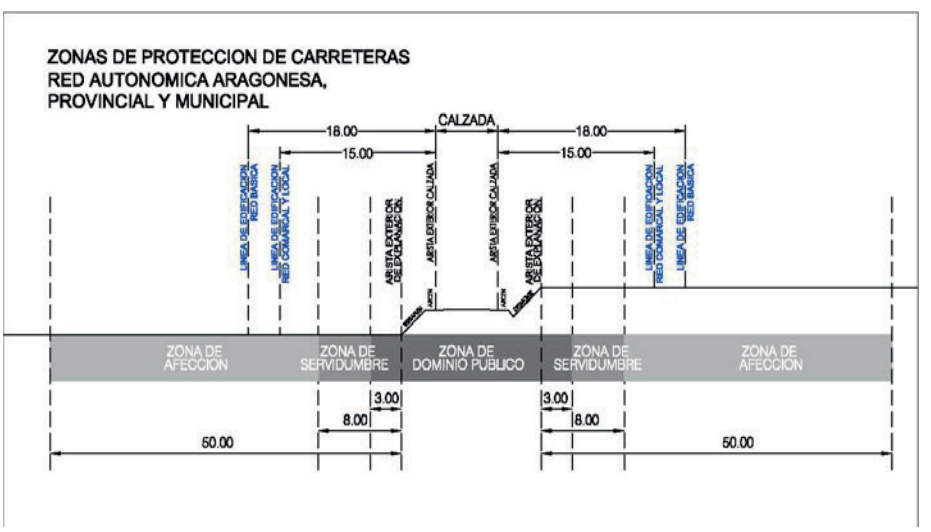
—50 m en autopistas, autovías y vías rápidas

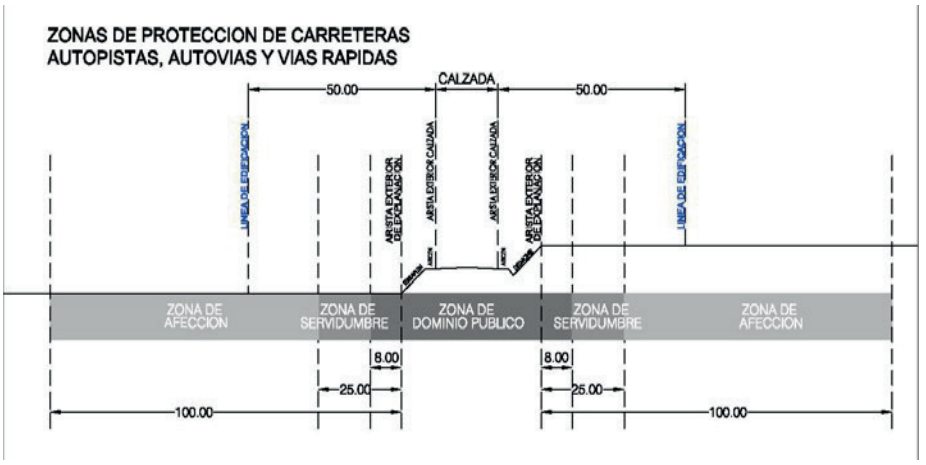
—25 m en carreteras de la Red Nacional.

—18 m en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.

—15 m en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

La medición de dichas distancias y las de servidumbre y afección se realizará conforme al siguiente gráfico:





En SU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras serán las que figuran en los correspondientes planos de ordenación como alineaciones existentes o nuevas. En concreto, en lo que respecta al tramo urbano de la Z-525, la línea límite de edificación no podrá situarse a una distancia inferior de 5,5 metros medido desde la línea blanca de la calzada en los espacios vacantes de edificación.

b) Red principal o básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.

c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.

d) Vías pecuarias (cabañeras).

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón (BOA de 23 de noviembre de 2005).

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las mismas.

Su anchura se corresponderá con la que figura en el art. 6 de la ley aragonesa en función del tipo de vía de que se trate".

2. Conforme a lo dispuesto en el art. 4 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido la competencia para la realización de actividades o establecimiento de limitaciones derivadas de dicha legislación en relación con las infraestructuras viarias y ferroviarias, y, en especial en sus zonas de protección de dominio público, corresponderá a la Administración del Estado en las vías que sean de su titularidad.

CAPÍTULO 3

Sistema ferroviario

Art. 49. *Determinaciones*.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (BOE 30 septiembre 2015, núm. 234), y Reglamento aprobado por RD 1211/1990, de 28 de septiembre sobre Policía de Ferrocarriles.

2. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este Sistema.

3. Se declaran fuera de ordenación los pasos a nivel existentes. Dichos pasos a nivel deberán ser sustituidos por los pasos subterráneos o elevados que en cada caso se decidan. Para la imputación de los gastos que ocasione dicha supresión y sustitución será de aplicación lo dispuesto en el art. 8 de la Ley sectorial.

4. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en una franja de hasta 50 metros a cada lado del ferrocarril, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 a 18 de la Ley del Sector Ferroviario".

CAPÍTULO 4

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 50. *Definición y clasificación.*

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

2. Se distingue entre sistemas generales o "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y sistemas locales o "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector.

Art. 51. *Determinaciones*.

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines y zonas deportivas públicas) se fija en suelo urbano.

2. Con carácter general, en los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

• Ocupación máxima: 10% de la superficie en servicio del parque.

• Altura máxima: 7 m.

No obstante lo anterior, a criterio municipal, cuando sea preciso para la mejora de la movilidad del tránsito y/o de la prestación de cualquiera de los servicios públicos existentes, podrá destinarse estos espacios a aparcamiento público de manera temporal o permanente.

3. Los terrenos de particulares que según este Plan se califican como SG de parques urbanos, hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al Régimen del Suelo No Urbanizable Genérico Huerta.

4. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 52. *Definición y clasificación.*

1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.

b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales (incluido residencia de ancianos), públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.

c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.

d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.

e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.

f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 53. *Determinaciones*.

1. En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento. En suelo urbanizable además de los estándares aplicables para sistemas locales fijados por TRLUA-14 y RPA-02, para los que el PGOU indica en algunos casos la pauta de localización de dichos equipamientos del sistema local.

2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten.

3. Los equipamientos garantizarán en todo caso, tanto por su ubicación como por su construcción, la plena accesibilidad de los usuarios con movilidad reducida.

TÍTULO CUARTO

Condiciones generales de la urbanización

CAPÍTULO 1

Vías públicas

Art. 54. *Definición.*

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Art. 55. *Dimensiones y características.*

1. Las vías de una anchura igual o inferior a cinco (5) metros podrán no disponer de aceras, siendo, en este caso, los pavimentos de la calzada adecuados al entorno.

2. El resto de vías hasta los siete (7) metros, dispondrán de dos bandas paralelas con una anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones de cien (100) centímetros cada una.

3. Para las vías a partir de ocho (8) metros de anchura, se amplía lo dispuesto en el punto anterior a ciento cincuenta (150) centímetros.

4. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

5. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de las aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de las aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y huella de treinta (30) centímetros.

6. Cuando exista un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrá disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16), en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

7. En todo caso, en las vías más estrechas se adoptará siempre la precaución de no ubicar acopios de materiales de obra u otros enseres o útiles de construcción que puedan impedir el acceso de los vehículos de extinción de incendios, tampoco se ubicará mobiliario urbano que pueda producir el mismo efecto.

Art. 56. *Pavimentación de las vías públicas.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará tomando en cuenta las condiciones de soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzcan mediante diferencia de nivel. A tales efectos, podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles, se garantizará, en todo caso, el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de pavimento y se nivelarán con su plano.

CAPÍTULO 2

Espacios libres y zonas verdes públicas

Art. 57. *Definición.*

1. Espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.

2. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.

3. Con carácter general, solo se permitirán las construcciones necesarias para su acondicionamiento y definición. No obstante ello, también se podrá ubicar en estos espacios dotaciones públicas o infraestructuras de servicios urbanos previo informe del técnico municipal en el que establecerá las condiciones bajo las cuales se deberá proceder. En particular, cuando a criterio municipal resulte preciso para una mejor gestión de la movilidad del tránsito, podrán urbanizarse, total o parcialmente, para el uso de aparcamiento público.

CAPÍTULO 3

Servicios urbanos

Art. 58. *Definición.*

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, teléfono, etc.

Art. 59. *Condicionantes del servicio de abastecimiento de agua.*

1. Todas las conducciones del abastecimiento de agua serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público. A los efectos del cálculo de nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de dotación de agua serán, salvo mejor prescripción técnica que deberá ser analizada y aceptada por los Servicios Técnicos Municipales, de trescientos cincuenta (350) litros por habitante y día para uso doméstico, de cinco (5) litros por cabeza de ganado y día, de veinte (20) metros cúbicos por hectárea y día para la industria y de 0,5 litros por segundo y hectárea para las zonas verdes.

2. En los proyectos de urbanización se deberá garantizar para las redes de abastecimiento de agua:

a) Las redes deberán ser de tipo mallado, evitando finales de red.

b) Las arquetas para válvulas podrán ser circulares o rectangulares. Las arquetas circulares tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón HM-20 o superior. Las arquetas rectangulares se realizarán con hormigón armado HA-25 o superior, y tendrán las dimensiones adecuadas al número y diámetro de las llaves de paso que alberguen, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales. Las tuberías estarán elevadas sobre la solera del pozo un mínimo de 25 cm.

c) Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente, que necesariamente incorporará el relativo a las velocidades y pérdidas de carga en cada uno de los tramos proyectados. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

d) Las instalaciones de abastecimiento deberán contar con los hidrantes y bocas de riego que determinen los Servicios Municipales.

e) Las pruebas de tuberías generales deberán realizarse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, realizándose las obras bajo su supervisión. La presión para las pruebas será de 14 kg./cm2.

f) La profundidad mínima de las tuberías generales será de ochenta (80) centímetros.

g) El tamaño mínimo de los pozos de registro para llaves de paso será de ciento diez (110) centímetros de diámetro, siendo las tapas metálicas y de un diámetro mínimo de sesenta (60) centímetros.

h) Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela de un diámetro máximo, salvo justificación y posterior aprobación de los Servicios Municipales, de ¾''. Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a su fachada, y por la parte de la calle, una arqueta mínima de treinta porcuarenta (40x40) centímetros, con tapa metálica registrable, dentro de la cual se situará la llave de paso de esfera metálica individual del edificio.

i) Cada pozo de registro de llaves de paso tendrá un desagüe, conectado a la red general de alcantarillado, de cuarenta (40) milímetros de diámetro.

j) Los puntos bajos de la instalación tendrán un desagüe conectado a la red de alcantarillado de ochenta (80) milímetros de diámetro. El número mínimo de desagües será determinado por los Servicios Técnicos Municipales. Los puntos elevados tendrán una ventosa de diámetro mínimo 60 mm. ubicada en la arqueta de registro correspondiente.

k) En el interior de la finca se habilitará un lugar accesible para instalar los contadores del agua, con el objeto de poder efectuar su lectura sin necesidad de presencia de los vecinos. Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 cms. y con un tape homologado. Caso de ser un grupo de viviendas, se colocará la batería general de contadores correspondiente, con llave de corte general, en un cuarto destinado al respecto, con desagüe sinfónico conectado a la red de saneamiento del edificio.

l) La batería de contadores, al finalizar la obra del edificio, quedará de forma que el agua no pueda pasar a las viviendas o locales, colocándose tapones precintados en la futura ubicación del contador. El propietario de la vivienda o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento con el boletín del instalador de la fontanería y darse de alta en el suministro. Cumplido este requisito, se colocará el correspondiente contador.

3. En función de su disponibilidad presupuestaria y con criterio de mayor a menor necesidad fijado por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento procederá paulatinamente a la renovación de la red en casco antiguo y en aquellos otros tramos del núcleo que se encuentren en peor estado.

Art. 60. *Condicionantes del servicio de saneamiento.*

1. Todas las conducciones de alcantarillado serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público. A los efectos del cálculo y ejecución de las nuevas redes o ampliación de las existentes, se deberá garantizar lo siguiente:

a) El tamaño mínimo de las tuberías de la red general será de treinta (30) centímetros de diámetro.

b) Caso de ser necesarios, se preverán en los Proyectos de Urbanización los aliviaderos correspondientes. En todo caso, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo en tiempo seco. Para conseguirlo se incorporarán a las nuevas redes los oportunos tanques de tormenta.

c) La pendiente mínima de las tuberías generales será de cuatro (4) por mil, salvo excepciones justificadas, y su profundidad mínima será de ochenta (80) centímetros medidos a su cara superior.

d) Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

e) Las pruebas de tuberías generales deberán realizarse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, realizándose las obras bajo su supervisión.

f) En la cabecera del ramal deberá colocarse un pozo registro que contará con una acometida de agua de ¾' con llave de esfera.

g) El tamaño mínimo de los pozos de registro será de ciento diez (110) centímetros de diámetro y contarán con escaleras metálicas cada veinticinco (25) centímetros para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre pozos será de cuarenta (40) metros, salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de sesenta (60) centímetros. Deberán colocarse en los inicios de ramal y en todos los cambios de dirección y pendiente.

h) Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose como máximo cada treinta (30) metros y conectándose, preferiblemente, a los pozos de registro.

i) Las redes y acometidas no se empalmarán a los pozos de registro formando un salto de agua, sino en la parte inferior para permitir el acceso permanente al fondo de los mismos.

j) Cada finca deberá disponer de una única salida de aguas fecales y pluviales, salvo casos excepcionales en los que den su aprobación los Servicios Técnicos Municipales o que haya red separativa, en cuyo supuesto se instalarán dos salidas. El diámetro mínimo será de 20 cm. Dichas salidas contará en la parte interior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en lugar común y accesible, con una arqueta registrable desde la que en línea recta y con el desnivel oportuno se acometerá a la red de alcantarillado por su parte superior y sin mermarle en nada su sección.

k) En los casos singulares en los que el vertido se realice a fosas sépticas o similares, deberán obtenerse las oportunas autorizaciones sanitarias".

l) Siempre que resulte técnicamente posible, las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas a la EDAR.

m) Siempre que resulte técnicamente posible, las nuevas redes a proyectar se diseñarán de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria. solo en casos justificados se admitirá la excepción a dicha regla.

n) En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad la correspondiente autorización del vertido ante el Área de Control de Vertidos de la CHE. La información que deberá aportarse es la contenida en el vigente art. 246 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

ñ) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

2. En función de su disponibilidad presupuestaria y con criterio de mayor a menor necesidad fijado por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento procederá paulatinamente a la renovación de la red en casco antiguo y en aquellos otros tramos del núcleo que se encuentren en peor estado.

Art. 61. C*ondicionantes del servicio de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, telecomunicaciones y gas.*

1. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas, alumbrado público, telefonía, telecomunicaciones y gas en suelo urbano o urbanizable habrán de realizarse mediante conducciones subterráneas.

2. En este tipo de suelo, los distintos operadores de cada sector interesados en establecer sus redes u ofrecer sus servicios en el Municipio de Pedrola, no podrán instalar ex novo postes, palomillas, etc. vistos en las fachadas de los edificios, debiendo hacer uso de las canalizaciones existentes, subterráneas o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas. Dicha limitación no será de aplicación cuando no existan canalizaciones para ello o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, debiendo quedar dicha circunstancia convenientemente acreditada. En este caso, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos y por fachadas siguiendo los previamente existentes. No obstante lo anterior, los mencionados despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

3. Mediante convenio con los distintos operadores de cada sector interesados en establecer sus redes u ofrecer sus servicios en el Municipio de Pedrola, que habrá de respetar la competencia leal y efectiva entre los mismos, podrá simultanearse las obras de urbanización que haya de realizar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de los mencionados operadores interesados, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación. A este respecto, las canalizaciones de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y gas en las nuevas urbanizaciones deberán respetar y cumplir con lanormativa sectorial que les sea de aplicación en cada momento. En lo que atañe a las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, en todo

caso y hasta que sea aprobado el Real Decreto al que hace mención la Disposición Adicional Undécima de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, para garantizar el respeto de los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para el adecuado funcionamiento de las distintas redes y servicios, se usará como referencia las cinco (5) normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

4. El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux y tendrá las siguientes características:

a) Las redes serán de doble nivel de alumbrado.

b) Canalizaciones. Se colocarán 2 conductos de PVC de diámetro 110 en prisma de hormigón En cruces serán 4 PVC en prisma de hormigón.

c) Arquetas. Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido. Serán de hormigón H- 150, de 40x40 cm.

d) Cuadros de Control. Se instalarán de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

e) Previamente a la redacción del Proyecto, deberá consultarse a los Servicios Técnicos Municipales para que determinen las condiciones específicas.

f) En todo momento, en el alumbrado público se guardará el principio de eficiencia energética y será conforme a los modelos de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente, guardando entre otros el principio de no dispersión lumínica.

5. Cada finca existente o de nueva construcción deberá tener una sola acometida eléctrica y telefónica, la cual alimentará a la centralización de contadores o, en su caso, a la caja terminal ubicadas en el interior del edificio, desde las que se suministrará a las viviendas, locales, etc. Con las que cuente la finca.

6. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3 kw. por vivienda. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización será preceptivo solicitar las “condiciones de suministro”para que la compañía distribuidora determine los condicionantes específicos.

7. La red del gas tendrá las siguientes características:

a) Las acometidas en su tramo entre la llave de paso de la acera, la centralización de contadores y el montante a las viviendas (hasta 3 m. de altura medidos desde la acera) deberán estar empotrados y totalmente ocultos.

b) En los nuevos edificios, los ramales de distribución desde la centralización hasta las viviendas, deberán hacerse por el interior del edificio.

c) En los edificios antiguos o construidos antes de la aprobación de este P.G.O.U., podrán subirse los ramales por la fachada a partir de los 3 m. de altura con estas soluciones:

• Ubicados en canaleta abierta en la fachada del edificio, y oculta, una vez colocados los ramales, con el elemento ornamental adecuado. Solución preferente.

• Ubicados adosados a la fachada y disimulados con pinturas de tal forma que pasen desapercibidos.

d) Los nuevos edificios deberán contar con un recinto de Contadores que cumpla con el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 (BOE 211/2006, de 4 de septiembre).

e) Cada finca existente o de nueva construcción, contará con una sola acometida de gas.

TÍTULO QUINTO

Condiciones particulares en suelo urbano

CAPÍTULO 1

Régimen del Suelo Urbano (SU)

Art. 62. *Definición.*

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legitima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del TRLUA-14.

2. Dentro de esta clase de suelo, se señalan distintos ámbitos considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

Art. 63. *Solares*.

1. Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

• Que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes

• Que cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y que la vía a que dé frente cuente con encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público

• Que tengan señaladas alineaciones y rasantes

2. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

3. En casos justificados, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.3 del TRLUA-14, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 64. *Fomento y plazos de la edificación.*

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.

2. Los propietarios de suelos incluidos en suelo urbano objeto de «unidad de ejecución», deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años, contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar según su Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.

3. Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiera emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, el Ayuntamiento quedará habilitado para expropiar la parcela o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario. Dicha situación se acomodará, según sea uno u otro supuesto, bien a lo dispuesto en los arts. 194 y ss, del TRLUAr14 o bien a lo dispuesto en los arts. 220 y ss del TRLUA-14 o, en su caso, a los dictados que la legislación urbanística aplicable pueda en el futuro introducir a este respecto.

4. A tal efecto el Ayuntamiento confeccionara el Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa, en el que se integrarán todos los que deben ser construidos o reconstruidos.

Art. 65. *Edificios fuera de ordenación.*

1. A los efectos del artículo 82 del TRLUA-14, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) A los que en virtud de las nuevas alineaciones ocupan suelo destinado a Sistema General o Local viario, zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público u otros usos incompatibles con su mantenimiento y uso actual o futuro, con excepción de las alineaciones denominadas fuera de línea, situación en la que se permitirán realizar en los edificios todo tipo de obras con obligación de ceñirse a la nueva alineación únicamente en el caso en que se produzca su sustitución.

b) Los que están destinados a usos que resulten incompatibles, con los de las dotaciones públicas generales y locales previstas por el Plan.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneran los máximos tolerados por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del Medio Ambiente.

d) Las situadas en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional o transitorio específico.

2. El régimen de este tipo de edificios y los efectos de que conservación o reconstrucción serán los indicados en el artículo 82.2 y 3 del TRLUA-14.

3. No se consideran fuera de ordenación, a los efectos del presente Plan, las instalaciones agropecuarias o construcciones en suelo no urbanizable erigidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que hubiesen sido edificadas de conformidad a la legislación vigente del momento o, no siendo así, exista en la actualidad la posibilidad de adecuarla a legislación sectorial imperante aplicable a la clase concreta de suelo en que se asiente.

Art. 66. *Posición de la edificación respecto de la Alineación.*

1. Respecto a las alineaciones, las edificaciones podrán estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es coincidente con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrán quedar fuera de la línea respecto a las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones o instalaciones que a la entrada de vigor del presente Plan queden fuera de línea, no se consideran como fuera de ordenación, pero en caso de sustitución de la edificación deberán alinearse conforme al presente Plan; o en caso de ser elementos o instalaciones inadecuadas cuando se efectúen obras mayores o de rehabilitación en la parcela estas deberán respetar la nueva alineación.

Art. 67. *Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SU-C).*

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2. Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas Normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

3. En los suelos urbanos consolidados se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

—Renovación parcial o total de manzanas, o de la edificación.

—Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.

—Cambio de uso.

—Reurbanización y mejora.

a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:

—Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitoria de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.

—Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos a lo previsto en el presente Plan.

b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:

—En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.

—Los particulares presentarán y tramitar el Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.

—En los Suelos Urbanos Consolidados de Uso Industrial se podrán efectuar actuaciones de ampliación de la actividad industrial sobre la propia parcela, cumpliendo la normativa que para tal actividad se marca en las presentes Normas y previo Proyec-

to de Edificación tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, quien podrá establecer las medidas correctoras o limitaciones justificadas que estime oportunas. Caso de que las referidas ampliaciones supusieran una alteración sustancial del planeamiento, el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación de un Plan Especial.

c) Cambio de uso.

En las presentes Normas se posibilitan los cambio de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presente Normas Urbanísticas. Una vez aprobadas definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.

d) Reurbanización y mejora.

En estas Normas se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.

4. Caso de que por su entidad las referidas acciones supusieran, a juicio de los técnicos municipales y de la autoridad competente, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente PGOU que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2

Regulación de las normas zonales u ordenanzas

SECCIÓN 1.ª

Condiciones particulares de la zona de casco antiguo. Zona R1

Art. 68. *Ubicación y objetivos.*

Corresponde esta zona al casco antiguo de la población tanto en el núcleo principal como en el Cabezo. El objetivo de esta ordenación es conservar el patrimonio histórico urbano y arquitectónico y regular la renovación de la edificación.

Art. 69. *Condiciones de la edificación*.

1. Parcela edificable mínima: Un solar que tenga más de 4 metros de fachada, más de 10 metros de fondo y más de 40 metros cuadrados de superficie cumple las condiciones de solar mínimo. Se admite siempre como solar mínimo aquellos que provienen de la sustitución de una Casa existente.

2. Alturas: La altura máxima será de 10 m. y tres plantas, excepto en aquellos tramos de calles en las que los edificios consolidados sean en su mayor parte de cuatro plantas, en los que se podrá autorizar la altura de las casas colindantes.

3. Ocupación en planta:

a) En planta baja se admite el 100% de ocupación.

b) En plantas alzadas se admite el 75% de ocupación.

c) No obstante, se admite que los primeros 12 m. de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.

d) Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrazados cubiertos.

4. Edificabilidad: La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura al solar de que se trate. En caso de realización de estudios de detalle, bien sea para mejorar la disposición de la edificación, o para realizar una apertura de espacios o calles interiores privadas, de acuerdo con el artículo 127 del RPA-02, se estable una edificabilidad máxima de 2,00 m2/m2, sobre la totalidad del terreno sobre el que se actúe.

Art. 70. *Condiciones de uso.*

Se admiten los casos actualmente establecidos hasta su extinción. Para las nuevas aperturas se tendrán en cuenta las normas siguientes:

1. Viviendas: Se admite

a) Vivienda unifamiliar

b) Viviendas en régimen de propiedad horizontal o de alquiler con la limitación de un máximo de 4 viviendas por zaguán.

2. Oficinas: Se admiten con un máximo de 400 m2 útiles por zaguán o acceso independiente.

3. Despacho Profesional: Tales como despachos de médicos, abogados, arquitectos, etc, se admiten. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que deberán cumplir la legislación vigente en la materia.

4. Hotelero y residencial comunitario: Sin limitaciones

5. Bares, cafeterías, pub, discotecas y análogos: En planta sótano, baja y primera. Deberán tener su acceso independiente de cualquier otro uso. Si superan los 300 m2 de superficie útil deberán estar en edificios completos, en este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

6. Salas de espectáculos, reuniones, cultural y religioso: En planta baja y edificios completos.

7. Comercial: En planta baja y sótano. Si superan los 400 m2 de superficie útil total deberán estar en edificios completos pudiendo en este caso desarrollarse por encima de planta baja. En este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

8. Sanitario: En planta baja y en edificios completos. Se admite compatibilizar una vivienda cuanto ésta sea con dedicación al personal que deberá tener acceso independiente. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que deberá cumplir la legislación vigente en la materia.

9. Deportivo: En edificios completos y en planta baja, en este último caso con la limitación de aforo a 100 personas.

10. Docente: En planta baja y en edificios completos

11 Industrial: Pequeños talleres en planta baja, prohibido en edificios completos, tolerándose los existentes.

Art. 71. *Conservación ambiental.*

Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas aplicables, se tendrán en cuenta las siguientes:

a) Se procurará que los edificios guarden concordancia con la tradición constructiva de la localidad estando acabados en condiciones dignas. Se recomiendan los revocos pintados y composición vertical de huecos.

b) Se admite el ladrillo caravista en composición tradicional con color semejante al ladrillo antiguo prohibiéndose expresamente el color rojo y marrones oscuros.

c) En general no se consideran condiciones dignas el ladrillo hueco visto, el ladrillo perforado normal, el bloque gris visto, el fibrocemento, los enfoscados sin pintar y análogos.

d) Se recomienda el uso de canetes en los aleros.

SECCIÓN 2.ª

Condiciones particulares del ensanche. Zona R2

Art. 72. *Ubicación y objetivos.*

Corresponde esta zona al ensanche de la población. El objetivo de esta ordenación es regularizar la edificación, con ordenanzas acordes a lo existente.

Art. 73. *Condiciones de la edificación.*

1. Parcela edificable mínima: Se establece como solar mínimo aquel que tenga 8 m. o más de fachada y 12 m. o más de fondo. No obstante podrán autorizarse viviendas adosadas o pareadas, con tipología de viviendas en hilera que no cumplan estas condiciones de solar mínimo. En particular se admiten disminuciones de la longitud de fachada, hasta un mínimo de 5 m., aumentando el fondo del solar en la misma medida en que se disminuya la fachada. (Ej: fachada = 7m. y fondo=13 m., fachada=5,5 fondo=14,5 m.) Análogamente se admiten disminuciones de fondo hasta un mínimo de 7 m., aumentando la longitud de fachada en la misma longitud. (Ej:fachada=9 fondo=11, fachada=11,5 fondo=8,5.). En todo caso, la parcela resultante tendrá una superficie mínima de 96 m2.

2. Alturas: La altura será igual o inferior a planta baja más dos plantas y diez metros.

3. Ocupación en planta:

a) En planta baja se admite el 100% de ocupación

b) En plantas alzadas se admite el 75% de ocupación

c) No obstante se admite que los primeros 12 m. de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.

d) Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrazados cubiertos.

4. Edificabilidad: La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de edificar el 100% en planta baja y una banda paralela a fachada de 12 m. de fondo en plantas alzadas. En caso de realización de estudios de detalle, bien sea para mejorar la disposición de la edificación, o para realizar una apertura de espacios o calles interiores privadas, de acuerdo con el artículo 127 RPA-02, se estable una edificabilidad máxima de 1,00 m2/m2, sobre la totalidad del terreno sobre el que se actúe.

Art. 74. *Condiciones de uso.*

Se admiten los usos actualmente establecidos hasta su extinción. Para las nuevas aperturas se tendrán en cuenta las normas siguientes:

1. Viviendas: Se admite vivienda unifamiliar y viviendas en régimen de propiedad horizontal o de alquiler.

2. Oficinas: Se admiten sin limitaciones.

3. Despacho Profesional: Tales como despachos de médicos, abogados, arquitectos, etc, se admiten. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que debéran cumplir la legislación vigente en la materia.

4. Hotelero y residencial: Sin limitaciones

5. Bares, cafeterías, pub, discotecas y análogos: En planta sótano, baja y primera. Deberán tener su acceso independiente de cualquier otro uso. Si superan los 300 m2 de superficie útil deberán estar en edificios completos, en este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

6. Salas de espectáculos, reuniones, cultural y religioso: En planta baja y edificios completos.

7. Comercial: En planta baja y sótano. Si superan los 600 m2 de superficie útil total deberán estar en edificios completos pudiendo en este caso desarrollarse pro encima de planta baja. En este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

8. Sanitario: En planta baja y en edificios completos. Se admite compatibilizar una vivienda cuanto ésta sea con dedicación al personal que deberá tener acceso independiente. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que deberá cumplir la legislación vigente en la materia.

9. Deportivo: Sin limitación

10. Docente: En planta baja con limitación de 100 plazas y en edificios completos sin limitación.

11. Industrial: Pequeños talleres en planta baja, que puedan compatibilizarse con el uso residencial y con limitación de 400 m2 de superficie útil de trabajo. En edificios completos prohibido, y se tolerarán los existentes. En todos los casos se tendrá en cuenta cuanto sea de aplicación de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

Art. 75. *Conservación ambiental.*

Los edificios se realizarán con materiales adecuados a la localidad y circunstancias generales de la construcción. No se permitirá la falta de terminación de la obra, falta de acabados exteriores, debiendo dejarse en condiciones dignas antes de procederse a su utilización.

SECCIÓN 3.ª

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA DE REGULACIÓN TRANSITORIA ANTIGUA ZONA C. ZONA R2A.

Art. 76. *Ubicación y objetivos.*

1. Corresponde esta zona a las terminaciones de la población, usos agrícolas compatibles con industrias y almacenes que en las NN.SS. revisadas se correspondía con la Zona C, su concreta ubicación está delimitada en el plano O3.

2. El objetivo de esta ordenación es unificar gradualmente este ámbito con la zona R2, dado que la anterior redacción de ambas zonificaciones (B y C) era idéntica variando únicamente en cuanto a su denominación y en el hecho de que, en la segunda, se admitían los usos ya existentes, algunos de ellos de carácter fabril en convivencia con los residenciales.

3. En consecuencia, se establece un régimen transitorio que mantiene la tolerancia de usos fabriles anteriormente mencionada mientras subsistan y uniformando, posteriormente cuando desaparezcan, su desarrollo en coherencia con las condiciones de estética y de uso establecidas para la Zona R2. Logrando con ello una simplificación de zonas y una mayor homogeneización de la imagen urbana

4. Dicho régimen transitorio se especifica en los artículos siguientes del presente Capítulo y resultará de directa aplicación en las Unidades de Ejecución 1 a 4 para las ampliaciones y/o modificaciones de las actividades productivas existentes, en tanto no sea llevada a cabo la gestión urbanística de las mismas.

Art. 77. *Condiciones de la edificación.*

1. Parcela edificable mínima: Se establece como solar mínimo aquel que tenga más de tenga 8 m. o más de fachada y 12 m. o más de fondo. No obstante podrán autorizarse viviendas adosadas o pareadas, con tipología de viviendas en hilera que no cumplan estas condiciones de solar mínimo. En particular se admiten disminuciones de la longitud de fachada, hasta un mínimo de 5 m., aumentando el fondo del solar en la misma medida en que se disminuya la fachada. (Ej: fachada = 7m. y fondo=13 m., fachada=5,5 fondo=14,5 m.) Análogamente se admiten disminuciones de fondo hasta un mínimo de 7 m., aumentando la longitud de fachada en la misma longitud. (Ej: fachada=9 fondo=11, fachada=11,5 fondo=8,5.). En todo caso, la parcela resultante tendrá una superficie mínima de 96 m2.

2. Alturas: La altura será igual o inferior a planta baja más dos plantas y diez metros.

3. Ocupación en planta:

a) En planta baja se admite el 100% de ocupación.

b) En plantas alzadas se admite el 75% de ocupación.

c) No obstante se admite que los primeros 12 m. de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.

d) Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrazados cubiertos.

4. Edificabilidad: La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de edificar el 100% en planta baja más una banda paralela a fachada de 12 m. de fondo en plantas alzadas. (Ello permite traspasar edificabilidad de la tercera planta a la segunda, conservando la limitación de ocupación). En caso de realización de estudios de detalle, bien sea para mejorar la disposición de la edificación, o para realizar una apertura de espacios o calles interiores privadas, de acuerdo con el artículo 127 del RPA-02, se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m2/m2, sobre la totalidad del terreno sobre el que se actúe.

Art. 78. *Condiciones de uso.*

1. Se admiten los usos actualmente establecidos hasta su extinción, en los cuales se admitirá si fuera necesaria para el desempeño de la actividad existente su ampliación o mejora. Para las nuevas aperturas se tendrán en cuenta lo dispuesto en el art. 74, excepto en lo atinente al uso industrial en los ámbitos de SU-NC, que tendrá la siguiente regulación transitoria hasta que se desarrollen las Unidades de Ejecución delimitadas, momento a partir del cual deberán regirse exclusivamente por los usos admitidos en la Zona R2:

• Industrial:

a) Pequeños talleres en planta baja, que puedan compatibilizarse con el uso residencial y con limitación de 400 m2 de superficie útil de trabajo.

b) Pequeña industria e industria limpia, incluido almacenaje.

En todos los casos se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 28 a 30 de las presentes NN.UU. y cuanto sea de aplicación de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

Art. 79. *Conservación ambiental.*

Los edificios se realizarán con materiales adecuados a la localidad y circunstancias generales de la construcción. No se permitirá la falta de terminación de la obra, falta de acabados exteriores, debiendo dejarse en condiciones dignas antes de procederse a su utilización.

SECCIÓN 4.ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE (SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS)

Art. 80. *Ubicación y objetivos.*

Corresponde esta zona a las zonas de servicios y equipamiento.

Engloba todas las parcelas y manzanas con carácter y uso público señaladas en los planos de ordenación.

Art. 81. *Condiciones de la edificación.*

1. Con carácter general, respetará la tipología en las zonas consolidadas en que se encuentre, admitiéndose una tipología de desarrollo a justificar según los usos concretos de las nuevas edificaciones, cuyo contenido básico se especifica a continuación.

2. Parcela edificable mínima: Se establece como solar mínimo aquel que tenga 7 metros o más de fachada y 10 metros o más de fondo.

3. Retranqueos: Con carácter general las edificaciones tendrán sus líneas de fachada retranqueadas de la alineación del vial, una longitud mínima de tres metros. Lateralmente se realizará un retranqueo de 1,5 metros mínimo. No obstante lo anterior el Ayuntamiento podrá conceder excepción a esta norma en los casos que por el carácter del equipamiento o las dimensiones de la parcela en donde pretenda ubicarse así lo aconsejen.

4. Alturas: La altura del alero será igual o inferior a 10 metros. Pudiendo autorizarse mayores si se demostrara la necesidad de las mismas.

5. Ocupación en planta: Se admite una ocupación máxima del 60%, pudiendo autorizarse mayores ocupaciones en solares inferiores a 500 m2 y entre medianerías.

6. Edificabilidad: Se establece una edificabilidad máxima de 1,5 m2/m2.

Art. 82. *Condiciones de uso.*

El uso queda restringido al de servicios y equipamiento.

Art. 83. *Conservación ambiental.*

Los edificios se realizarán con materiales adecuados a la localidad y circunstancias generales de la construcción. No se permitirá la falta de terminación de la obra, falta de acabados exteriores, debiendo dejarse en condiciones dignas antes de procederse a su utilización.

SECCIÓN 5.ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DV

Art. 84. *Ubicación y objetivos.*

Engloban todas las parcelas y manzanas de uso público destinados a parques y jardines, áreas de ocio, expansión y recreo, plazas peatonales y paseos peatonales.

Tiene como objetivo facilitar el contacto con la naturaleza en espacios lúdicos y de ocio. Art. 85 Condiciones de la edificación

1. Edificabilidad: 0,02 m2/m2 (con un máximo de superficie de 30 m2)

2. Alturas: 7 metros.

3. Ocupación en planta: 10%

4. Retranqueos: A linderos 5 metros.

Art. 86. *Condiciones de uso.*

1. Usos permitidos: Solo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines.

2. Usos tolerados: Excepcionalmente en las nuevas zonas verdes y en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona podrán autorizarse:

• Pequeños almacenes de utillaje de jardinería

• Espectáculos y usos deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural

• Pequeñas bibliotecas o bares, kioscos de música, etc, y construcciones auxiliares del parque sometidas a sus correspondientes condiciones.

3. Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el principal y con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 87. *Conservación ambiental.*

Las edificaciones deberán integrarse en el entorno natural al que pertenecen.

SECCIÓN 6.ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DVP

Art. 88. *Ubicación y objetivos.*

1. Suelos clasificados para parques y jardines de uso privado, ajardinamiento o espacios libres.

2. Su objetivo es integrar en el espacio urbano la zona de la Huerta del Palacio de los Duques de Villahermosa.

Art. 89. *Condiciones de la edificación.*

1. Edificabilidad: 0,03 m2/m2

2. Alturas: 1 planta, 3,5 metros.

3. Retranqueos: A linderos 5 metros.

Art. 90. *Condiciones de uso.*

1. Usos permitidos: Tiene las mismas condiciones de uso de la zona verde pública pero con propiedad y uso privados. solo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines.

2. Usos tolerados. Excepcionalmente y en tanto no suponga un porcentaje superior al 3% de la zona podrán autorizarse:

• Pequeñas casetas de utillaje de jardinería.

• Espectáculos y usos deportivos y sociales de entidades públicas o celebraciones privadas de índole familiar o social.

En estos casos se dispondrán la ocupación de la/s parcela/s vinculada/s a estos usos en forma marginal para que no resten espacio sustancial a la utilización de la zona conforme a su uso característico resolviendo a costa del particular el estacionamiento que los usos permitidos antedichos pudieran necesitar y verificando la adecuada plantación del espacio restante de la parcela conforme a su destino principal.

3. Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el principal y con los permitidos o superen las limitaciones de estos.

Art. 91. *Conservación ambiental Integración en el entorno natural.*

SECCIÓN 7.ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL. ZONA I

Art. 92. *Categorías.*

Las categorías de industrias a establecer serán:

a) Categoría 1: Se corresponde con las áreas de actividad económica (polígonos) destinadas predominantemente al uso Industrial o productivo entre medianeras, ordenada en tipologías alineadas al vial que conforman con un único volumen edificado.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

b) Categoría 2: Se corresponde con las áreas de actividad económica (polígonos) destinadas predominantemente al uso Industrial o productivo con industria aislada en la parcela, con independencia de su tamaño, y retranqueos a todos sus lindes. En cada parcela puede existir uno o varios establecimientos, es decir, se pueden incluir las variantes tipológicas propias de estos polígonos que van desde la industria nido hasta la industria exclusiva.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Art. 93. *Ubicación.*

Son las zonas destinadas fundamentalmente a uso industrial en Polígono El Pradillo 1, 2 y 3, el Polígono La Ermita y el Polígono Entrerríos en Pedrola.

Art. 94. *Reenvío normativo.*

1. Todo el suelo urbano calificado como industrial en el presente PGOU lo ha sido como consecuencia de la ejecución material de sus respectivos Planes Parciales, por tal motivo, se procede a recoger dichos documentos como planeamiento remitido, reenviando a sus respectivas Ordenanzas Reguladoras el concreto régimen jurídico-urbanístico de su ámbito de influencia. A excepción de lo concerniente a los niveles

máximos de sonoridad del Polígono “El Pradillo”, en cuyo ámbito se entenderá en su sustitución de plena aplicación los límites sonoros dispuestos en el Anexo III de la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón para las áreas de usos industriales.

2. No obstante lo anterior, el Servicio de Control de Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la CHE ha advertido que el Polígono Industrial “La Ermita”, suelo urbano consolidado, queda en zona de policía de cauces públicos. En consecuencia, cualquier acción que se desarrolle en dicho ámbito y que afecten al dominio público hidráulico y la zona de policía de cauces requerirá previa autorización del organismo de cuenca.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)

Art. 95. *Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado (SU-NC).*

1. En las presente Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos no consolidados, grafiados explícitamente como Unidades de Ejecución.

2. En el Anexo denominado Fichas de Áreas de SU-NC se determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución en que se divide el suelo urbano no consolidado.

3. Con carácter previo al desarrollo o transformación de las UE1 a 4, situadas en la margen derecha del Canal Imperial de Aragón, se deberá contar con el adecuado estudio de inundabilidad que establezca el nivel de dicho riesgo y, en su caso, la implementación de medidas correctora y/o minimizadoras del mismo. En caso de que quede confirmado el riesgo de inundación en alguno de dichos terrenos, se deberá fijar para ellos en el estudio de inundabilidad la cota de la planta baja por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno, al menos para los usos residenciales y otros especialmente vulnerables, como centro de educación infantil, centros escolares, ludotecas infantiles, etc.

Art. 96. *Unidades de Ejecución.*

1. El PGOU delimita Unidades de Ejecución en esta clase de suelo, por tratarse de terrenos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano. Generalmente ordenan áreas poco edificadas, configurándolas como espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Su definición física última podrá estar sujeta a los ajustes contemplados en el art. 8.4 y 5.

2. El Ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las Unidades de Ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, con trámite de información pública de 30 días hábiles como mínimo y audiencia de los interesados, conforme estipula el art. 138. 2 del TRLUA-14 en relación con el art. 134 del mismo corpus legal.

3. Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, este se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.

4. Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución se encuentran en el Anexo 2 “Fichas de Áreas de SU-NC” integrante del PGOU, habiendo sido delimitadas por este once, denominadas UE1, UE2, UE3, UE4…UE11.

Art. 97. *Reserva mínima para vivienda protegida.*

De conformidad con lo dispuesto en el vigente art. 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, ha quedado establecida en cada una de las respectivas Fichas de las Unidades de Ejecución una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbano no consolidado.

Art. 97 bis. *Cargas urbanísticas en cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.*

1. De acuerdo con lo establecido en el apartado ORDENANZAS del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en su vigente versión aprobada aprobado

definitivamente por Decreto107/2009 del Gobierno de Aragón de 9 de junio y publicado en el BOA núm. 125, de 9 de julio de 2009, a esta clase de suelo se le aplicará, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

• En suelos residenciales: 450 €/vivienda.

• En suelos industriales la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m2 de uso industrial o 150 € por habitante equivalente.

2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 6 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los distintos promotores deberán aportar las cantidades resultantes al Ayuntamiento de Pedrola en el plazo de un mes, contado a partir del día en que la Administración urbanística actuante notifique el oportuno requerimiento a los sujetos obligados, tras la aprobación inicial del proyecto de urbanización o del proyecto técnico correspondiente y siempre con carácter previo a la aprobación definitiva e inicio material de las obras. La concreta determinación de las cargas urbanísticas que correspondan se realizará conforme al Modelo Anexo II aprobado por Resolución del Director del IAA de 1 de febrero de 2010 (B.O.A. nº 53, de 30 de abril de 2010) o el que en su caso lo sustituya.

3. Dichos ingresos, de conformidad con lo establecido en los arts. 8 y 9 del D. 141/2009 anteriormente mencionado, tienen la consideración de recursos de naturaleza pública, a los efectos de su reclamación en vía ejecutiva.

4. No obstante lo anterior, en el supuesto de incumplimiento del abono del importe de las cargas urbanísticas antedichas, el IAA, en observancia de los artículos 14 y 16 del reiterado Decreto 141/2009, denegará la conexión de las actuaciones de trasformación urbanística a la infraestructura de saneamiento y podrá interponer los recursos pertinentes contra las licencias y autorizaciones correspondientes para su declaración de nulidad.

5. Por su parte, el Ayuntamiento de Pedrola entregará las cantidades recaudadas por este concepto al Instituto Aragonés del Agua para sufragar los costes de construcción y/o ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales del Municipio.

6. Además de todo lo anterior, será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios APRA enlazar con la red municipal".

TÍTULO SEXTO

Condiciones particulares en suelo urbanizable (SUZ)

CAPÍTULO 1

Régimen del suelo urbanizable

Art. 98. *Definición*.

Tienen la consideración de suelo urbanizable aquellos terrenos que, no teniendo la condición de suelo urbano o de no urbanizable, son clasificados como tales en el presente PGOU por prever su posible transformación a través de, en su caso, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo a las condiciones ahora establecidas.

Art. 99. *Categorías*.

1. El PGOU distingue suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) en sectores para uso residencial (R) e industrial (I) y suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND) de uso residencial. Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. En suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

• División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.

• Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.

• Trazado de redes fundamentales de comunicaciones.

• Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas.

• Aprovechamiento medio de cada sector.

• Sistemas de actuación previstos.

3. En suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

• Criterios para delimitar los sectores: magnitud, uso, dotaciones, equipamiento, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, prioridades.

• Sistemas generales adscritos e/o inscritos

• Trazado de redes fundamentales de comunicaciones

• Indicación de intensidades y usos globales Capítulo 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo

Art. 100. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

1. El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y a lo dispuesto en los arts. 51 a 60 del TRLUA-14.

2. En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

3. Los propietarios de suelos clasificados como urbanizable delimitado residencial están obligados a presentar a trámite los proyectos de Planes parciales de su sector en el plazo máximo que específicamente se determine para cada caso en los artículos siguientes. En ellos se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o de ejecución territorial y urbanística que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nulo de pleno derecho el instrumento de ordenación que incumpla lo anterior.

Art. 101. *Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.*

Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

—Suelo destinado a sistemas generales adscritos.

—Suelo destinado al sistema viario local.

—Suelo destinado a espacios verdes, libres y de recreo de dominio y uso público.

—Suelo destinado a equipamiento comunitario de dominio y uso público.

—10% del aprovechamiento medio de los SUZ-D o del sector para los SUZ-ND.

Art. 102. *Reserva mínima para vivienda protegida.*

De conformidad con lo dispuesto en el vigente art. 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, se establecerá una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable.

Art. 102 bis. *Cargas urbanísticas en cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.*

1. De acuerdo con lo establecido en el apartado ORDENANZAS del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en su vigente versión aprobada aprobado definitivamente por Decreto107/2009 del Gobierno de Aragón de 9 de junio y publicado en el BOA núm. 125, de 9 de julio de 2009, a esta clase de suelo se le aplicará, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

• En Suelos residenciales: 450 €/vivienda.

• En suelos industriales la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m2 de uso industrial o 150 € por habitante equivalente.

2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 6 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los distintos promotores deberán aportar las cantidades resultantes al Ayuntamiento de Pedrola en el plazo de un mes, contado a partir del día en que la Administración urbanística actuante notifique el oportuno requerimiento a los sujetos obligados, tras la aprobación inicial del proyecto de urbanización o del proyecto técnico correspondiente y siempre con carácter previo a la aprobación definitiva e inicio material de las obras. La concreta determinación de las cargas urbanísticas que correspondan se realizará conforme al Modelo Anexo II aprobado por Resolución del Director del IAA de 1 de febrero de 2010 (B.O.A. nº 53, de 30 de abril de 2010) o el que en su caso lo sustituya.

3. Dichos ingresos, de conformidad con lo establecido en los arts. 8 y 9 del D. 141/2009 anteriormente mencionado, tienen la consideración de recursos de naturaleza pública, a los efectos de su reclamación en vía ejecutiva.

4. No obstante lo anterior, en el supuesto de incumplimiento del abono del importe de las cargas urbanísticas antedichas, el IAA, en observancia de los artículos 14 y 16 del reiterado Decreto 141/2009, denegará la conexión de las actuaciones de trasformación urbanística a la infraestructura de saneamiento y podrá interponer los recursos pertinentes contra las licencias y autorizaciones correspondientes para su declaración de nulidad.

5. Por su parte, el Ayuntamiento de Pedrola entregará las cantidades recaudadas por este concepto al Instituto Aragonés del Agua para sufragar los costes de construcción y/o ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales del Municipio.

6. Además de todo lo anterior, será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios APRA enlazar con la red municipal.

Art. 103. *Condiciones materiales de la ordenación.*

1. En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad de la misma respecto al resto de suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin, se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

2. Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto a las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

3. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado.

4. Ni los desarrollos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

5 Será necesario que los promotores del desarrollo de nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado con carácter previo a la aprobación inicial de la aprobación inicial de su documento técnico de desarrollo, llevan a cabo estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, con la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad asignada o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre y Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Mª de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

El Estudio de Ruido deberá contener los correspondientes mapas de isófonas.

6. Las actividades a desarrollar en las zonas de protección de la carretera deberán cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, de forma y manera que no se afecte al normal funcionamiento de las carreteras, en especial con la emisión de humo, vapores u otras sustancias volátiles que pudieran invadir la calzada de dicha vía y reducir la visibilidad o causar molestias a los usuarios de la misma, lo que representaría un riesgo para la seguridad vial.

7 Cualquier actividad prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Mº de Fomento, o cualquier otras Administración Pública titular de una vía, debiendo incluirse en el documento técnico en el que se detalle la misma las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 104. *Sectores de suelo urbanizable delimitado*.

1. El PGOU establece dos sectores de suelo urbanizable delimitado, uno de uso residencial (SUZ- D/R) y otro industrial (SUZ-D/I).

2. Determinaciones del Sector 1 Residencial, denominado “Cantalobos” situado en la parte Sur del casco urbano:

Superficie total: 5,6749 Ha. Uso predominante: residencial.

Usos compatibles: pequeños almacenes, talleres artesanos y pequeña industria no contaminante.

Sistema de actuación: gestión indirecta por compensación.

Desarrollo38: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. El plazo máximo para su desarrollo se establece en 12 años.

Aprovechamiento medio: 0,6 m2./m2.

Densidad: 38,79 viv./Ha. Máximo de 226, de las cuales el 30% estarán sometidas a algún régimen de protección.

Otras determinaciones:

—La tipología de las viviendas libres serán, un 40% de colectivas y un 60 % de unifamiliares en sus distintas categorías (en hilera, pareadas, adosadas, etc.), entendiéndose que la primera tipología mantendrá una apariencia de volumen y alturas similar a las existentes en el resto del núcleo.

—El trazado correspondiente al Sistema general viario inscrito en el Sector que figura en los planos de ordenación deberá entenderse como vinculante. De conformidad con lo dispuesto en el art. 25 c) del TRLAU-14, la totalidad de las obras de urbanización previstas en dicha actuación, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de realizarse fuera de la actuación, corresponderá a los propietarios del Sector. En especial, en relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutarán a su costa la rotonda de acceso al Sector, así como el tramo del nuevo cinturón perimetral del núcleo que se haya incluido dentro del Sector ahora delimitado,

—En tanto no se haya aprobado la ordenación detallada (Plan Parcial), se aplicará el régimen establecido en el art. 32 del TRLAU-14.

—Será obligatoria la creación de una Entidad de Conservación de la Urbanización al final del proceso de ejecución del mismo.

—Con carácter previo a su desarrollo o transformación, se deberá contar con el adecuado estudio de inundabilidad que establezca el nivel de dicho riesgo y, en su caso, la implementación de medidas correctora y/o minimizadoras del mismo. En caso de que quede confirmado el riesgo de inundación en alguno de dichos terrenos, se deberá fijar para ellos en el estudio de inundabilidad la cota de la planta baja por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno, al menos para los usos residenciales y otros especialmente vulnerables, como centro de educación infantil, centros escolares, ludotecas infantiles, etc. Todo ello quedará incorporado al Plan Parcial que se tramite tanto en la Memoria como en las Ordenanzas, y su cumplimiento será obligatorio.

3. Determinaciones del Sector 2 Industrial, denominado “Virgen del Pilar” situado junto al actual Polígono “la Ermita”:

Superficie total: 10,7428 Ha 1.178 m2 de Superficie del sistema general adscrito (exterior) y 106.250 m2 de Superficie del sector, que genera aprovechamiento)

Uso predominante: industrial, con las limitaciones que figuran en las ordenanzas del artículo siguiente.

Usos compatibles: los que figuran en las ordenanzas del artículo siguiente Sistema de actuación: gestión indirecta por compensación.

Desarrollo: conforme posibilita el art. 43.2 en relación con el art. 42.1, ambos del TRLAU-14, su completa ordenación y condiciones para su urbanización quedan completamente incorporadas en el presente PGOU, quedando solo pendiente el, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo para tener ultimada su gestión urbanística se establece en siete años desde la entrada en vigor de las presentes NN.UU.

Aprovechamiento medio: 0,6 m2./m2.

Aprovechamiento objetivo: 106.250 m2 x 0,6 m2/m2 = 63.750 m2 Otras determinaciones:

—La totalidad de las obras de urbanización previstas en dicha actuación, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de realizarse fuera de la actuación, corresponderá a LA PROPIETARIA del Sector. En especial, en relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutarán a su costa el Sistema General Viario de acceso desde la rotonda existente al Sector.

—Los accesos desde la carretera nacional se proyectarán según los criterios y limitaciones que, en su momento, exija el Ministerio de

Fomento. Siempre que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas, según lo especificado por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, se establece la obligatoriedad de la depuración de los vertidos generados por las actividades bien sobre la misma fuente de emisión o mediante una planta depuradora para la zona industrial como carga de urbanización atribuible al sector delimitado. Igualmente, si ello fuera necesario, participarán en los costes imputables a la ampliación de la planta depuradora municipal. Los accesos desde la carretera nacional se proyectarán según los criterios y limitaciones que, en su momento, exija el Ministerio de Fomento. Se establece la obligatoriedad de la depuración de los vertidos generados por las actividades bien sobre la misma fuente de emisión o mediante una planta depuradora para la zona industrial como carga de urbanización atribuible al sector delimitado. Igualmente, si ello fuera necesario, participarán en los costes imputables a la ampliación de la planta depuradora municipal.

—La zonificación que figura en los planos de ordenación deberá entenderse como vinculante, pudiendo ser alterada mediante la tramitación del oportuno Plan Parcial. En cualquier caso, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

a) Las reservas de terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público y a equipamientos en concepto de módulos de reserva serán, salvo criterio mejor fundado del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, los que figuran en el Plano de Ordenación, que han sido fijados conforme los criterios establecidos en el art. 54 del TRLAU-14 y, en lo que no sea contradictorio con éste, con lo dispuesto art. 85 del RPA-02. Su cálculo se justifica de la siguiente manera:

—SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: 17.850 m2 (16.241 m2 + 1.614 m2).

—SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (DE-PA): 4.446 m2.

—SISTEMA LOCAL VIARIO Y DE APARCAMIENTOS: APARCAMIENTOS: 1 PLAZA/100 M2.

S.C. = 638 PLAZAS: (EN ESPACIO PÚBLICO (50%) = 319 Y EN ESPACIO PRIVADO (50%) = 319 (1 PLAZA/200 M2 S.C.).

b) El trazado y características de la red de comunicaciones, y su relación con los Sistemas Generales de Comunicaciones previstas responderá al criterio grafiado en los Planos de Infraestructuras. Su obtención, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 188 c) del TRLAU-14, se hará mediante expropiación forzosa, si fuera necesario, que será financiada previamente y en su integridad por LA PROPIETARIA del Sector. En todo caso, la misma tendrá las siguientes características:

—El acceso al Sector se resolverá mediante la rotonda existente en el enlace de la N-232 con la carretera CV-620 y terminará en el camino denominado “del Pino” que se encuentra pavimentado.

—El vial principal (Tipos A y B según los Planos de Infraestructuras) parte de la rotonda y termina en el camino denominado “del Pino” que se encuentra pavimentado. Tendrá una anchura variable y estará compuesto dos carriles (uno en cada sentido) de 4,00 metros de anchura cada uno y aparcamientos en varios de sus tramos.

—Los viales secundarios partirán desde el vial principal de acceso y tendrán una anchura de 17,5 o 14 metros. Los viales de 17,5 metros (Tipo D según en Planos de Infraestructuras) estarán compuestos por aceras de 2 metros, una calzada de 7 metros y dos líneas de aparcamientos, en batería en uno de sus lados y en paralelo en el otro. El vial de 14 metros (Tipo E según en Planos de Infraestructuras) estará

compuesto por aceras de 1,5 metros, una calzada de 7 metros y aparcamientos en paralelo en ambos lados.

—El sistema se cierra con el vial que discurre paralelo a la autopista que será de 16 metros (Tipo C según Planos de Infraestructuras). Estará formado por una acera de 2 metros, una línea de aparcamientos en paralelo en el lado recayente sobre las parcelas, una calzada de 7 metros y una línea de aparcamientos en batería en el lado de la zona verde.

—Para dar cumplimiento a lo establecido en el punto cuarto del Art. 85 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA, en los viales de más de 16 metros de anchura (Tipos B y D según el Planos de Infraestructuras), se plantará un árbol cada diez metros en cada una de sus aceras.

—De acuerdo con mencionado Reglamento, el número de plazas de aparcamiento será de una por cada 100 m2 de edificación construida. Para una edificabilidad de 66.726,60 m2, son precisas 668 plazas de aparcamiento, de las que más la mitad, 342, se situarán en el vial público. El resto se ubicarán en el interior de las parcelas a razón de una plaza por cada 200 m2 edificados.

c) El resto de las infraestructuras necesarias para el área figuran, igualmente, en los Planos de Infraestructuras. El Sistema General correspondiente tanto al emisario de saneamiento hasta la depuradora local como la de las redes de abastecimiento, electricidad, gas y telefonía exterior al ámbito, se impone como una servidumbre sobre las fincas que atraviese en su trayectoria, siempre que vayan soterradas, conforme posibilita el art. 198 del TRLUA-14. En caso de que vaya sobre postes o requieran de un espacio físico para su ubicación, se expropiará dicha superficie y/o se creará la correspondiente servidumbre la finca afectada. La superficie de Sistema General de la red de saneamiento, correspondiente a las instalaciones de bombeo, si esta fuera técnicamente necesaria, se impondrán como cesión obligatoria del terreno, todo ello conforme a lo grafiado en el Planos de Infraestructuras. La obtención de estos Sistemas Generales, cumplirán lo dispuesto en el art. 188 c) y 194 y siguientes del TRLUA-14.

d) En todo caso, las mismas tendrá las características:

d1) Abastecimiento:

El abastecimiento al sector se realizará desde los depósitos municipales aprovechando la conducción existente. El punto de enganche a la red se puede observar en el correspondiente Plano de Infraestructuras.

Dentro del polígono, el abastecimiento de las parcelas se realizará mediante ramales de tubería de PE situados bajo las aceras. De esta misma red se alimentarán los hidrantes, las bocas de riego y los sistemas de riego, previstos por goteo que minimice el consumo de agua y las filtraciones al terreno. La demanda de agua se ha calculado considerando la zonificación propuesta en el Plano de Ordenación O3.11 y en base a las siguientes dotaciones:

- Zona industrial: 0,3 l/s Ha
- Equipamiento polivalente: 0,25 l/s Ha
- Servicio de infraestructuras: 0,1 l/s Ha
- Espacios libres públicos: 0,1 l/s Ha

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	DOTACIÓN (l/s Ha)	DEMANDA (m3/día)	Qm (l/s)	Cp	Qp (l/s)
Industrial	68.883,82	0,30	178,85	2,07	2,40	4,97
Equipamiento	5.060,96	0,25	11,23	0,13	3,00	0,39
Infraestructuras	18.528,36	0,10	16,42	0,19	3,00	0,57
Riego	18.737,86	0,10	16,42	0,19	1,00	0,19
Totales	111.211,00		222,92	2,58		6,12

Siendo:

Qm (caudal medio)

CP (coeficiente punta instantáneo) Qp (caudal punta)

Para este caudal punta, la velocidad del agua en la tubería existente, PE de 110mm de diámetro, estaría entorno a 1 m/s.

d2) SANEAMIENTO:

Se planteará una red separativa para evitar la saturación de caudales en el colector de aguas del polígono “La Ermita”.

Aguas residuales

La red de residuales se conectará a la red municipal, por lo que no se ha considerado la depuración de este agua en las infraestructuras del polígono.

El cálculo de la red de residuales se realizará para el caudal punta de la red de abastecimiento sin incluir el caudal de riego, dado que este no retorna a la red. Por tanto, en caudal considerado para el cálculo será de 5,93 l/s. El colector de salida existente en el sector, reflejado en el Plano de Infraestructuras correspondiente; es de PVC 350mm de diámetro, que considerando una pendiente del 0,5%, tiene una capacidad muy superior a el caudal de cálculo adoptado para la red.

Este colector entronca con el del polígono "La Ermita", del mismo material y sección, y con capacidad suficiente para asimilar las nuevas incorporaciones de caudal.

El régimen jurídico de los vertidos de aguas residuales que directa o indirectamente vayan a parar a las redes de alcantarillado y colectores municipales estará regido por lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado".

A estos efectos, se consideran aguas residuales industriales las vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas ni de escorrentía pluvial. Los requisitos para obtener autorización de vertido a la red municipal de este tipo de aguas se atendrá a lo establecido en los artículos 10 a 13 del mencionado Decreto. No se podrá verter hasta tanto se haya obtenido la correspondiente autorización de vertido.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligroso inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

• Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

• Formación de mezclas inflamables o explosivas.

• Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

• Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

• Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

De acuerdo con lo establecido en la Reglamento mencionado, queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los productos señalados en su Art. 15, y, salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a los indicadas en el Art. 16.

Cada una de la empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él. Será obligatorio la instalación de tratamiento individual en función de la industria instalada si el efluente no reúne las características de vertido especificados.

Aguas pluviales

La red de aguas pluviales discurrirá paralela a la red de residuales y a ella se conectarán tanto las aguas procedentes de las parcelas como de los diferentes viales. El punto de evacuación de esta red será la balsa de regulación situada en la zona

verde junto a la acequia de Luceni, a la cual se realizará un vertido controlado de dichas aguas. Para el cálculo de la red se tomarán los siguientes valores:

• Precipitación diaria máx.: 64,16mm/día (Para un periodo de retorno de 10 años).

• Coeficiente de escorrentía: 0,70 en parcelas y viales y 0,10 en zonas verdes.

Para el cálculo de la balsa reguladora se calcula la intensidad de los 30 minutos más lluviosos, aplicando la normativa 5.2-IC (MOPU 1990)..

• Intensidad media diaria = I24 = 2,67mm/h

• Intensidad de la media hora más lluviosa = I30min = 22,07mm

Se prevé la construcción de una balsa reguladora para poder recibir el agua caída en la media hora más lluviosa sin saturar la acequia de Luceni, para lo que sería necesario disponer de una capacidad mínima de 1.469,17 m3.

d3) Energía eléctrica

Por la zona verde lindante con la autopista discurre una línea soterrada de media tensión de 15 kV formada por dos terna de conductores de 240mm2 (ver Plano de Infraestructuras correspondiente) que suministra a un centro de trasformación de 250 kVA (ampliable a 630 kVA) existente en el Sector.

Dado el tipo de negocios a los que pretende destinar el futuro polígono, preferentemente establecimientos comerciales, de almacenamiento y de servicios, y según estimaciones de la Comisión Nacional de la Energía, una demanda de 50 W/m2 sería razonable. En consecuencia, la necesidad de suministro eléctrico será:

• Potencia demandada = 66.726,60 m2 x 0,05 kW/m2 = 3.336,33 kW

• Potencia en centros de transformación= PCT = 3.336,33 kW x 0,4 = 1.334,53 kW

• Potencia repercutida a red de media tensión = PCT x 0,80 = 1.067,62 kW

• Potencia repercutida a subestación = PSED = PCT x 0,85 = 907,48 kW

Para un factor de potencia medio de 0,90, la potencia aparente en transformadores sería:

• PaCT = 1.334,53 kW / 0,9 = 1.482,81 kVA

Alumbrado público

Se deberá de cumplir lo establecido en la Orden de 8 de abril de 1987, del Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón, por la que se regulan las especificaciones técnicas de las instalaciones de alumbrado público, en concreto lo establecido para vías de clase F: vías interiores de polígonos industriales.

d4) Telefonía:

Se establecerán las infraestructuras telefónicas necesarias partiendo de la línea existente en el sector y se ejecutarán según lo dispuesto en el art. 61.3 de estas Normas Urbanísticas.

e) Será obligatoria la creación de una Entidad de Conservación de la Urbanización al final del proceso de ejecución del mismo.

4. El aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados residenciales e industriales queda fijado en 0,6m2/m2.

Art. 105. *Ordenanzas específicas del Sector 2 Polígono "Virgen del Pilar".*

1. Categorias

Categoría I: industria con superficie de parcela igual o superior a 2.000 m2. Categoría II: industria con superficie de parcela inferior a 2.000 m2.

2. Segregación y agrupación de parcelas

Se establecerá como parcela mínima indivisible la que tenga una superficie de 500 m2 y un frente mínimo de 10 metros.

3. Condiciones de la edificación

Limitaciones de posición

Para todas las edificaciones se exigirá un retranqueo frontal mínimo de 10 metros y posterior de 5 metros. No se establecen retranqueos laterales obligatorios, excepto en industrias de Categoría I, donde se establece un retranqueo lateral mínimo de 3 m.

3.2 Limitaciones de altura

La altura máxima para las construcciones vinculadas al uso industrial será de dos plantas (PB+1), y de cuatro plantas (PB+3) para construcciones vinculadas a otros usos, con un máximo de 14 metros. En industrias que para su funcionamiento necesiten elementos especiales, se admiten alturas superiores siempre que correspondan a elementos que funcionalmente lo exijan.

3.3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 0,97 m2 construidos por m2 de parcela neta.

Limitaciones de ocupación

La ocupación será la resultante de aplicar en parcela la normativa de edificabilidad y posición.

.Sótanos y semisótanos

Se permiten semisótanos y sótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Queda prohibido utilizar los sótanos como lugares de trabajo, y en el caso de semisótanos se podrán destinar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

3.6. Dotación de aparcamientos

Se reservará en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de superficie construida o fracción. La ubicación de las plazas de aparcamiento exigidas se deberán situar preferentemente en el frontal de la parcela.

Para usos industriales se habilitarán en el interior de la parcela los espacios necesarios para carga y descarga.

4. Condiciones de uso

Se fija como uso característico el siguiente:

a) Uso productivo industrial y almacenamiento42. Las nuevas actividades o las ampliaciones o modificaciones de las ya existentes que pretendan ubicarse en este tipo de suelo que conforme al art. 71.2 de la LPPAmbAr sean definidas como actividades clasificadas deberán justificar al momento de presentar la solicitud de licencia municipal su compatibilidad con las ya implantadas. Dicho análisis previo de compatibilidad se realizará en atención a la respectiva normativa sectorial aplicable a cada una de ellas y, en todo caso, con el compromiso expreso del solicitante de adoptar por su cuenta y riesgo las medidas correctoras que sea necesario acometer para garantizar la misma en los términos que finalmente queden fijadas bien en los Informes Técnicos obrantes en el expediente, bien tras el trámite de Información Pública cuando este sea preceptivo, quedando vinculada la eficacia de su otorgamiento a la efectiva realización material de las mismas que finalmente resultara necesario acometer. El incumplimiento de dicho requisito previo será causa de denegación de la licencia municipal solicitada por incompatibilidad urbanística de usos.

Se fijan como compatibles los siguientes usos:

b) -Vivienda para el guarda: limitada a un máximo de 100 metros cuadrados construidos y que, en ningún caso, represente más de un 10 % de la edificabilidad total asignada a la parcela. Deberá quedar integrada en el conjunto. No podrá estar habitada si no consta previa alta de actividad industrial en la parcela en la que se asiente.

c) Comercial, hostelería y hospedaje.

d) Administrativo y oficinas.

e) Recreativo.

f) Equipamientos:

• Deportivo
• Docente
• Sanidad y salud
• Asistencia y bienestar social
• Cultural

g) Servicios:

• Estaciones de servicio.
• Lavaderos de vehículos.
• Garajes.

Se fijan como prohibidos los siguientes usos:

h) Residencial excepto el declarado compatible.

i) Religioso.

5. Condiciones estéticas

La composición de las fachadas será libre. Se permitirán los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada, en todas sus caras, tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior etc., siempre concretando su uso específico. Queda prohibido el uso de estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar o definitiva.

El tipo de cerca sobre el frente de las parcelas será diáfano sobre basamento macizo de 1 m de altura máxima. La altura media total de la cerca deberá ser 2 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

6. Condiciones higiénicas

• Emisiones

Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

a) Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

b) Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

c) Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

d) Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

e) Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

f) Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

• Aguas residuales

Se adecuarán a lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”.

Cada una de las empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él. Será obligatorio la instalación de tratamiento individual en función de la industria instalada si el efluente no reúne las características de vertido especificados.

• Ruido

Se adecuarán a lo dispuesto en la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón. Se cumplirá los índices acústicos y objetivos de calidad acústica establecidos en los Anexos de la mencionada Ley.

• Otras disposiciones

Los establecimientos que se implanten en el sector deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en la Orden de 9 de marzo de 1971, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

CAPÍTULO 4

Condiciones específicas en suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND)

Art. 106. *Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado.*

1. El PGOU establece dos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado (Área 1 y 2). Se corresponden con los terrenos de reserva disponibles al suroeste y noroeste

este del casco, respectivamente, todos ellos de uso predominante residencial (R), teniendo como uso característico la vivienda unifamiliar, con una superficie global de 147.325,25 m2 (14,32 has).

2. Se han denominado de la siguiente manera:

—Área 1 'Caraborja': Situado al Suroeste del casco urbano, entre el Nuevo Equipamiento Educativo en Suelo Urbano Consolidado y la U.E. 7 que se encuentra en proceso de ejecución material. Con una superficie final de 83.172,74 m2 (sin computar los SG adscritos) y 274 viviendas máximo.

—Área 2: Situado al Noroeste del casco urbano, en el espacio intersticial existente entre el suelo urbano consolidado y el equipamiento deportivo (piscinas y campo de fútbol), limitando por su parte oeste con el vial perimetral. Con una superficie final de unos 52.084,31 m2 (sin computar el SG adscrito) y 172 viviendas máximo.

3. Su concreta ubicación consta en los planos de ordenación

4. Sistemas Generales Adscritos:

a) Respecto del SG ampliación punto limpio y tanatorio de 3.759,01 m2 delimitado en los planos de ordenación se obtendrá mediante su adscripción al Área 1 de SUZ- ND.

b) Respecto al Equipamiento Polivalente (S.G. en SU-ND junto a Área 1) de 3.542,29 m2 delimitado en los planos de ordenación se obtendrá mediante su adscripción al Área 1 de SUZ-ND.

c) Respecto al Espacio Libre (S.G. en SU-ND junto a UE9) de 4.766,89 m2 delimitado en los planos de ordenación se obtendrá mediante su adscripción al Área 2 de SUND.

Art. 107. *Criterios para la delimitación de sectores.*

1. La delimitación de sectores en dichos ámbitos de SUND, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, incorporará, como mínimo la siguiente documentación:

• un Avance de Planeamiento de todo el ámbito del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos

• Estudio Geotécnico que acredite la adecuación de los terrenos para la edificación.

• Propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.

2. Criterios generales para la delimitación de sectores:

• Los límites de sectores se trazarán siguiendo sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (caminos, acequias, etc.), e incluirán la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU como sistemas generales adscritos. La delimitación, incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como Suelo Urbano.

• La ordenación de sectores residenciales no podrá superar los límites máximos de edificabilidad (superficie construida por hectárea) y densidad que se señalan en los artículos siguientes.

• Respecto del aprovechamiento medio del sector a delimitar, en la Memoria del Plan Parcial correspondiente deberá quedar convenientemente justificada la utilización para su cálculo tanto de los coeficientes de usos y tipologías como de ponderación del sector, en los términos fijados por el art. 40 del RPA-02.

3. En el Áreas 2, en atención a su ubicación, objetivos de planeamiento y dimensiones solo podrá delimitarse un único Sector. En el Área 1 se exigirá una dimensión mínima de 4 has para la delimitación de sectores con el fin de asegurar la justa distribución de las cargas urbanizadoras. En cualquier caso, conforme estipula el art. 45.2 del TRLUA-14, los planes parciales deberán redactarse, al igual que los proyectos de urbanización, teniendo en cuenta una visión global y, por tanto, la continuidad de las infraestructuras, especialmente el sistema viario vinculante en el SUZ- ND residencial (vial perimetral).

4. Para la delimitación de los sectores en el supuesto antedicho se tendrán en cuenta los siguientes factores:

—Permitirá la conexión de cada sector al sistema viario existente

—Se respetará el trazado y dimensiones de las vías indicadas como vinculantes

—Tendrán como límites el suelo urbano y/o el suelo no urbanizable de tal manera que delimiten franjas transversales al vial perimetral incluido en cada área del SUZ-ND residencial,

de cara a su paulatina obtención y ejecución. Dicha incorporación del vial perimetral será proporcional a la superficie del nuevo Sector en relación al tamaño total del ámbito No Delimitado.

—Permitirán el desarrollo y la conexión a las redes urbanas especialmente los colectores a ejecutar y el coste de la probable ampliación de la depuradora y depósitos municipales

—Asegurarán la justa y proporcional distribución de los sistemas generales adscritos en función de la superficie delimitada para cada sector.

5. Cualquier duda o laguna que surja en relación a las condiciones de ordenación vinculante de estos ámbitos deberá ser subsanada mediante la oportuna interpretación del contenido de la

Memoria Justificativa del presente PGOU, que a este respecto tiene el carácter de criterio hermenéutico prevalente.

6. El plazo máximo para su desarrollo se establece en 15 años.

Art. 108. *Régimen Transitorio.*

1. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial se aplicará, en las zonas de uso dominante residencial, el mismo régimen establecido para el Suelo No Urbanizable Genérico Huerta, teniendo los propietarios los derechos y deberes definidos en el art 28 del TRLUA-14.

2. Los planos de ordenación definen unas bandas de reserva para viales con el objetivo de evitar que el desarrollo de las actividades permitidas en el Régimen de Suelo No Urbanizable de aplicación transitoria pueda hipotecar la construcción, en un futuro, de los viales estructurantes previstos para las áreas a desarrollar. En consecuencia, no se podrá realizar construcción alguna en dichas bandas de reserva.

Art. 109. *Área 1 "Caraborja".*

1. Para el desarrollo de esta Área se delimitarán sectores de una dimensión mínima de 4 Ha., de tal manera que se garantice la justa distribución de las cargas urbanísticas y la capacidad para acometer los costes urbanizadores y para la obtención de los suelos destinados a sistemas generales.

2. En su futura ordenación se tendrán en cuenta, además de los generales anteriormente definidos, los siguientes factores:

• Permitirá la conexión al sistema viario existente.

• Respetará el trazado y dimensiones de las vías indicadas como vinculantes en los planos de ordenación.

• Permitirán el desarrollo y la conexión a las redes urbanas existentes, previendo su ampliación o refuerzo si ello fuera necesario.

3. Parámetros urbanísticos:

a) Uso predominante residencial unifamiliar.

c) Superficie del ámbito: 83.172,74 m2 (sin computar los SG adscritos).

d) Sistemas generales adscritos: SG ampliación punto limpio y tanatorio de 3.759,01 m2 y SG de Equipamiento Polivalente de 3.542,29 m2

e) Edificabilidad máxima: 0,6 m2/m2 (incluido SG adscritos).

f) Densidad máxima: 274 viviendas, correspondientes a 33 viv/Ha (sin incluir SG adscrito) de las cuales un 30% (82) serán de protección oficial (VPO).

g) Desarrollo:

• Delimitación de sector

• Plan Parcial

• Proyecto de Reparcelación

• Proyecto de Urbanización

4. El PGOU incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante, si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial):

• La zona de remisión respecto al resto de condicionantes de usos compatibles y estéticos se corresponderá con la R2.

• La ampliación y ejecución a su cargo de los Sistemas Generales existentes (depuradora, depósitos, potabilizadora, redes que los integran y viarios) que su implantación requiera, así como la de aquellos otros de nueva creación útiles para su desarrollo, tales como los nuevos colectores y tuberías de enlace.

Art. 110. *Área 2.*

1. Para el desarrollo de esta Área se delimitará un único sector.

2. En su futura ordenación se tendrán en cuenta, además de los generales anteriormente definidos, los siguientes factores:

• Permitirá la conexión al sistema viario existente.

• Respetará el trazado y dimensiones de las vías indicadas como vinculantes en los planos de ordenación.

• Permitirán el desarrollo y la conexión a las redes urbanas existentes, previendo su ampliación o refuerzo si ello fuera necesario.

3. Parámetros urbanísticos:

a) Uso predominante residencial unifamiliar.

c) Superficie del ámbito: 52.084,31 m2 (sin computar el SG adscrito).

d) Sistemas generales adscrito: Espacio Libre (S.G. en SU-ND junto a UE9) de 4.766,89 m2.

e) Edificabilidad máxima: 0,6 m2/m2.

f) Densidad máxima: 172 viviendas, correspondientes a 33 viv/Ha de las cuales un 30% (52) serán de protección oficial (VPO).

g) Desarrollo:

• Delimitación de sector

• Plan Parcial

• Proyecto de Reparcelación

• Proyecto de Urbanización

4. El PGOU incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante, si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial):

• La zona de remisión respecto al resto de condicionantes de usos compatibles y estéticos se corresponderá con la R2.

• La ampliación y ejecución a su cargo de los Sistemas Generales existentes (depuradora, depósitos, potabilizadora, redes que los integran y viarios) que su implantación requiera, así como la de aquellos otros de nueva creación útiles para su desarrollo, tales como los nuevos colectores y tuberías de enlace.

TÍTULO SÉPTIMO

Condiciones particulares en suelo no urbanizable (SNU)

CAPÍTULO 1

Régimen del suelo no urbanizable y condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable

Art. 111. *Definición y objetivos.*

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) El suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que incluye, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medio-ambiental o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves

b) Que el PGOU no considera conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General y, en su caso, por planes y proyectos de interés general de Aragón o instrumentos de ordenación territorial

2. Son fines de la regulación del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Preservar la explotación agrícola, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.

b) Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos, culturales y paisajísticos

c) Prevenir procesos patológicos de urbanización

d) Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse

3. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Art. 112. *Usos admisibles en SNU.*

1. Son usos característicos del SNU: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:

a) Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

• Actuaciones de protección y mejora del medio.

• Usos de cultivo.

• Explotaciones agrarias y ganaderas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación)

b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

• Actuaciones relacionadas con la implantación de las obras públicas

• Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas

c) Usos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento de autorización especial regulado en el art. 36 del TRLUA-14. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:

• Usos relacionados con la explotación agraria, ganadera o de protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación) que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pero requieren emplazarse en el medio rural.

• Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en el medio rural.

• Extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.

• Infraestructuras de telecomunicaciones y/o transporte de energía.

• Servicios públicos, usos de carácter científico, docente, cultural, recreativo, deportivo, y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

• Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

Art. 113. *Usos Agrícolas. Modalidades.*

1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas (excluidas las casetas de aperos) deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura. A estos efectos se entenderán como profesionales de la agricultura las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y/o que se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:

• Si es persona física mediante el cumplimiento de cualquiera de los siguientes requisitos:

—Afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social.

—Justificación de inversiones (plantación, riego, aperos de labranza, etc.) únicamente en las parcelas de hasta 4.000 m2.

—Autorización de captación para regadío.

—Justificación de la concertación de seguros agrarios para las fincas consideradas.

—Condición de sujeto pasivo de la PAC.

• Si es persona jurídica, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos en los cuyo objeto social conste como finalidad mercantil la actividad agrícola y/o ganadera.

Art. 114. *Usos agrícolas. Condiciones de edificación.*

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.

2. Parcela mínima:

—Secano: 10.000 m2

—Regadío: 5.000 m2

—Podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PGOU

3. Superficie edificable permitida:

—En general: 0,2 m2/m2 de suelo

—En granjas o explotaciones agropecuarias: 0,4 m2/m2

4. Altura máxima de las edificaciones: 7 m. Previa justificación de su necesidad, se permiten alturas superiores en elementos que así lo requieran para su adecuada funcionalidad.

5. Distancias mínimas:

a) A linderos: Con carácter general y salvo las excepciones previstas en los artículos siguientes, 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor de 7 m. Dicha distancia no podrán ser rebasadas por vuelos, pero podrá reducirse a conveniencia hasta 1 m cuando exista acuerdo por escrito con los colindantes afectados. Dicho acuerdo formará parte del expediente de licencia de obras, debiéndose dar trámite de audiencia al interesado, quien deberá aportar escritura notarial en tal sentido o comparecer en las oficinas municipales para su confirmación ante el Secretario Municipal, que extenderá oportuna Diligencia para hacer constar la misma, sin la cual no será tenido como válido.

b) A caminos públicos: Conforme lo dispuesto en el art. 132.3.

6. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc., deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

—La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

—Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).

—En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad.

—La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.

—Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

7. Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas lo que deberá ser verificado in situ por los Servicios Municipales.

8. El suministro de agua y vertido en almacenes y casetas deberá justificar el régimen de uso y la legislación ambiental aplicable. En ningún caso se autorizará la conexión a las redes municipales de agua y vertido.

9. A efectos del cómputo de superficie total de la finca se podrán agrupar fincas vecinales lindantes o separadas por carreteras, caminos y/o acequias, debiéndose adscribir la edificación a dichas fincas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 115*. Usos agrícolas. Condiciones particulares.*

1. Explotaciones agropecuarias o granjas. Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (BOA nº 106 de 5/jun/2009) y Orden de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las

Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón (BOA nº 55 de 20 de marzo de 2015), u otras disposiciones que las sustituyan.

2. Criterios de aplicación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas.

De acuerdo al artículo 18 de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuando por modificación aislada, desarrollo o ejecución del planeamiento urbanístico municipal, se incumplan de forma motivada las distancias exigibles a las explotaciones ganaderas legalmente instaladas, estas puedan continuar desarrollando su actividad, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística y de régimen local, y en las respectivas resoluciones de regularización jurídico-administrativa.

Para acreditar la excepcionalidad de este hecho, el Ayuntamiento, sin prejuicio de cualquier otra documentación que sea exigible, deberá remitir al órgano urbanístico autonómico informe técnico que contendrá:

a) La descripción de los usos o actividades previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que incumplan las distancias a explotaciones ganaderas legalmente establecidas en las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

b) La justificación de la necesidad del establecimiento de los mencionados usos e instalaciones en el emplazamiento propuesto, acreditando la inexistencia de suelo más adecuado para ello.

c) Acuerdo entre el ayuntamiento correspondiente y el titular de la explotación ganadera en uno de los siguientes sentidos:

—Escrito de aceptación del titular de la explotación ganadera afectada por el contenido del procedimiento de planeamiento en aquello que afecte a su explotación, acompañado de acuerdo municipal, en el sentido de que en el caso de que se trate de explotación ganadera no sujeta a Autorización Ambiental Integrada (A.A.I.) podrá seguir ejerciendo su actividad en su actual emplazamiento, incluida la realización de modificaciones no sustanciales y la posibilidad de las sustanciales, así como de las obras de mantenimiento o de adecuación a la normativa sectorial, conforme establece el artículo 18 de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

—Acuerdo formalizado entre ambas partes, por el que el Ayuntamiento se compromete a facilitar nuevos terrenos al titular de la explotación y a indemnizarle, además, en la cuantía que se establezca, por el valor de mercado de las instalaciones ganaderas.

—Acuerdo formalizado entre ambas partes, en el que quede determinado el importe de la indemnización que el Ayuntamiento ha de abonar al titular de la explotación ganadera por el cese total de la actividad en su actual emplazamiento, incluyendo, además, el valor de mercado de las instalaciones ganaderas.

3. Caducidad de la licencia de la actividad. El no ejercicio efectivo de la actividad por parte del titular de una licencia durante el plazo de 4 años podrá dar lugar al inicio del expediente de caducidad de la licencia, con audiencia de los interesados, para evitar el efecto limitante que la existencia de licencias no ejercidas realmente pueda suponer para la implantación de otras actividades ganaderas.

4. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, se podrá autorizar la construcción de viviendas para el vigilante o trabajadores de la explotación, siempre que el volumen de estas sumado al volumen de la edificación principal no supere el techo máximo autorizado, o en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

En el caso de explotación exclusivamente agrícola, el tamaño mínimo de la misma no será inferior a 10.000 m2 en regadío y 25.000 m2 en secano, para poder edificar viviendas.

El techo máximo autorizado para vivienda rural será de 250 m2, los cuales podrán disponerse en un máximo de planta baja y una planta piso.

5. Casetas

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (caseta de aperos), de una superficie construida máxima de 25 m2, altura de 1 planta ó 3 m y unos retranqueos a linderos de 5 m, dicha distancia no podrán ser rebasadas por vuelos, pero podrá reducirse a conveniencia hasta 1 m cuando exista acuerdo por escrito con los colindantes afectados. Dicho acuerdo formará parte del expediente de licencia de obras, debiéndose dar trámite de audiencia al interesado, quien deberá comparecer en las oficinas municipales para su confirmación ante el Secretario Municipal, que extenderá oportuna Diligencia para hacer constar la misma, sin la cual no será tenido como válido.

Art. 116. *Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.*

Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

—Documentación que acredite su condición de profesional de la agricultura en los términos establecidos en el art. 114.

—Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación

—Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km

—Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.

—Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).

Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años

—Relación de propietarios colindantes

—Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación

—De este procedimiento se excluyen a las casetas en cuanto a los puntos primero y penúltimo.

b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 117. *Vivienda no rural: unifamiliar aislada.*

1. En suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial del término municipal de Pedrola no se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada.

Art. 118. *Construcciones e instalaciones de obras públicas.*

1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

• La parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma

• Las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable

2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

• Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado

• Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.

• Áreas de descanso y aparcamiento

• Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro

3. Condiciones de edificación.

• Techo máximo permitido: 2.000 m2

• Altura máxima: 7 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación)

• Separación mínima a linderos vecinales: 5 m o altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos

• Parcela mínima: no se exige

Art. 119. *Construcciones e instalaciones de interés público.*

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. En todos los supuestos deberán cumplirse las condiciones de edificación contenidas en las presentes Normas.

4. Tramitación.

a) Deberá seguirse el “procedimiento especial de autorización” regulado en el art 36 del TRLUA-14

b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.

5. Condiciones de edificación:

• Parcela mínima: no se exige.

• Ocupación máxima del suelo: no se exige.

• Edificabilidad máxima tolerada: 0,2 m2/m2.

• Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 metros, para construcciones de hasta 7 metros de alturas y de la altura de la edificación para construcciones de mayor altura, excepto que se acredite adecuadamente que a pesar de esa mayor altura no se van a producir zonas de umbría en el predio colindante si se reduce ese retranqueo a una distancia inferior a la altura de la edificación. Dicha distancia no podrán ser rebasadas por vuelos pero podrá reducirse hasta 1 metro cuando exista acuerdo por escrito con los colindantes afectados. Dicho acuerdo formará parte del Proyecto Técnico como Anexo del mismo, debiéndose dar trámite de audiencia al interesado, quien deberá aportar escritura notarial en tal sentido o comparecer en las oficinas municipales para su confirmación ante el Secretario Municipal, que extenderá oportuna Diligencia para hacer constar la misma, sin la cual no será tenido como válido.

• Distancia mínima a caminos públicos: Conforme lo dispuesto en el art. 132.3.

• Altura máxima visible del edificio: 11 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

• Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando dicha actividad se lleve a cabo en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este artículo que no las cumplieran, aunque sean objeto de rehabilitación, siempre que dicha obras de renovación mantenga las características tipológicas externas propias de dicha construcción.

6. El Servicio de Control de Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la CHE ha informado de que cabe considerar en zona de policía de cauces, en este caso del barranco de Juan Gastón, la zona de "actividades vinculadas a las carreteras" existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU, situadas en su margen izquierda. En razón de ello, respecto de estas zonas cualquier acción que se desarrolle en las mismas y que afecten al dominio público hidráulico y la zona de policía de cauces requerirá autorización del organismo de cuenca.

Art. 120. *Caminos rurales. Servidumbres.*

1. Se cumplirá la ordenanza específica de caminos del Ayuntamiento de Pedrola

2. Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

3. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima de 5 m del eje y de 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.

4. Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, y/ó 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y/o 5 m del cerramiento.

Art. 121. *Divisiones y segregaciones de terrenos.*

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de inecesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/78; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes: 2 ha en secano ó 10.000 m2 en regadío

b) Que alguna de las parcelas resultantes no tenga acceso directo a la red de caminos rurales

c) Que siendo edificable la finca matriz con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, se haya colmatado su edificabilidad o habiéndose edificado lo correspondiente a solo una parte de ella, sea la restante inferior a la parcela mínima, con las salvedades, en este último caso, del punto 4.

3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

4. No obstante lo anterior, de conformidad con el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y 243.1 del TRLUA-14, se permitirá la división o segregación por debajo de la parcela mínima en los siguientes supuestos:

a) Que la superficie sea adquirida por alguno de los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. Este criterio no será aplicable al primer supuesto del punto 2 c)

b) Que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la correspondiente licencia prevista en las presentes Normas, se cumpla, en su caso, con la parcela mínima exigible para el tipo de construcción de que se trate y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia

c) Que sea consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos

d) Que se produzca por causa de Expropiación Forzosa, de conformidad con la legislación aplicable a este supuesto

Art. 122. *Núcleo de población.*

1. El núcleo de población existente en el término municipal de Pedrola es:

• Pedrola (núcleo principal y único)

2. Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales. susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3. Las condiciones objetivas que pueden suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en Suelo No Urbanizable, son las siguientes:

a) Cualquier parcelación de terrenos.

b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:

• Agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.

• Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.

• Red eléctrica de baja tensión.

• Acceso rodado.

c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústico.

d) Localización en zonas de interés panorámico o paisajístico.

e) Existencia de equipamientos socioculturales, deportivos, etc., en sus inmediaciones.

f) Existencia en el Suelo No Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio de 150 m.

Art. 123. *Vallados.*

1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.

2. Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

3. Se exceptúan los vallados de cerramiento de instalaciones agropecuarias (granjas), que podrán ser opacos.

Art. 124. *Criterios de protección ambiental.*

1. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental.

2. En todo caso deberá observarse la Ley de Protección Ambiental de Aragón con respecto al desarrollo de planes, programas y proyectos, y la Ley 9/2010, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 23/2003, de 23 de diciembre, de creación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

3. Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:

a) Cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 5.000 m2

b) Cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 has

c) Cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura, o volumen superior a 10.000 m3

d) Cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2.000 m

e) Cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m2, o altura superior a 9 m

f) Cortes de arbolado y/ superficie arbustiva en superficies mayores de 0,5 ha.

Art. 125. *Protección del paisaje.*

1. Para el desarrollo de una estrategia de puesta en valor del paisaje municipal, se establece el estudio de impacto paisajístico, bajo los siguientes criterios:

a) Aceptar la coexistencia de las actividades agrarias y el desarrollo urbano en un mismo espacio rural, supeditando este a las actividades agrarias, para mantener el equilibrio, en el uso del suelo, que precisa un paisaje integrado

b) Mantener un paisaje de calidad que permita atraer actividades de servicios productivos o de turismo, respetuosas con el uso del suelo y la estética del paisaje, así como la permanencia de las actividades agrarias

c) Identificar los espacios, lugares y paisajes valiosos y sus características, para su agrupación en áreas, a fin de sistematizar las condiciones que se imponen a las iniciativas de transformación

d) Incluir, en los estudios de impacto ambiental de los proyectos de grandes infraestructuras que afecten a lugares especialmente sensibles o de alto valor ecológico o paisajístico, además de la documentación exigida por la normativa ambiental que los regula de forma genérica, un Estudio de impacto paisajístico, con objeto de minimizar su impacto

2. Sujeción al estudio de impacto paisajístico.

a) Se exigirá Estudio de Impacto Paisajístico a los proyectos referidos a minicentrales hidroeléctricas, antenas de telecomunicaciones, tendidos y aerogeneradores eléctricos, parques solares, eólicos y transporte por cable, en todas las parcelas incluidas en cualquiera de las categorías de suelo no urbanizable especial.

b) El Estudio de Impacto Paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, ni tampoco en los espacios naturales protegidos, regulados por la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, que se regirán por lo dispuesto en los instrumentos de planificación correspondientes (Planes de ordenación de los recursos naturales, Planes rectores de uso y gestión, o cualquier otro instrumento de gestión)

c) El promotor de las actuaciones sujetas presentará, junto a la documentación técnica, un estudio de impacto paisajístico, en el que se analizarán las consecuencias de las mismas sobre el paisaje

d) Los elementos de referencia para la evaluación del grado de integración paisajística del proyecto, serán las disposiciones que establezcan las Directrices parciales de ordenación territorial y los instrumentos previstos en la legislación sobre el paisaje que sean de aplicación, así como las normas previstas en el PGOU

e) Las conclusiones del Estudio serán tenidas en cuenta por la resolución de la Administración, que habrá de especificar los cambios que sea necesario introducir en el proyecto, en su caso, para ser paisajísticamente aceptable, conforme a las determinaciones de las Directrices parciales de ordenación territorial comarcales y del planeamiento urbanístico municipal

3. Contenido del estudio de impacto paisajístico. El contenido mínimo del Estudio de impacto paisajístico será el siguiente:

a) Análisis de la situación pre-operacional.

I. Características generales del paisaje: Identificación y descripción de elementos naturales y antrópicos, cromatismo, texturas, volúmenes, formas, etc.

II. Valoración del paisaje.

—Valoración sectorial, atendiendo a criterios como singularidad, diversidad, interés, grados de naturalidad y de antropización, integración antrópica y otros que puedan resultar relevantes en cada caso

—Valoración general: Calidad del paisaje

III. Fragilidad del paisaje.

IV. Integración de los valores de calidad y de fragilidad. Determinación de los niveles de protección paisajística.

V. Inventario documental (cartográfico, fotográfico, audiovisual, etc.) de la situación pre- operacional desde diferentes perspectivas y escalas.

b) Análisis de visibilidad.

I. Visibilidad interna.

II. Visibilidad externa.

c) Delimitación de sectores paisajísticos.

d) Análisis de impactos.

I. Actuaciones susceptibles de provocar impactos.

II. Determinación de impactos en la fase de obras y en la fase de explotación.

—Descripción: causas y consecuencias de los impactos previstos

—Valoración de cada impacto, atendiendo a criterios como carácter, magnitud, duración, proyección temporal y espacial, afección a singularidades, probabilidad de ocurrencia, reversibilidad u otros que puedan resultar relevantes en cada caso

—Calificación de cada impacto (según Real Decreto 1131/1988 y, en su caso, según sistemas alternativos)

III. Sinergia.
d) Medidas correctoras.
I. Descripción.
II. Calificación del impacto residual.
e) Plan de vigilancia y control.
f) Resumen no técnico.
4. Requisitos paisajísticos para la edificación
• En general, los actos de edificación y uso del suelo procurarán no afectar sensiblemente a las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje, en armonía con el medio circundante.
• Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje.
• Las nuevas construcciones deberán presentar una integración paisajística suficiente con el entorno, tanto en composición y volúmenes como en materiales, texturas y cromatismo.
• A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
—La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos
—Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.)
—En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad
—La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela
—Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno
• Corresponderá al órgano de control urbanístico que haya de otorgar la autorización, la evaluación de dichos aspectos y, en su caso, la exigencia de modificaciones del proyecto, con el fin de adecuarlo al entorno. Dicho órgano podrá valorar propuestas arquitectónicas de especial diseño.
5. Tendidos eléctricos
Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidando su integración paisajística.
Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.g) del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, los anteproyectos y/o proyectos de estas instalaciones deben incluir un apartado en el que se informe sobre las medidas adoptadas, en su caso, para la reducción del impacto paisajístico.
En todo caso:
• El trazado de nuevas redes aéreas deberá realizarse por las zonas menos visibles. Los proyectos técnicos incluirán medidas correctoras, tendentes al enmascaramiento de esas redes, en los lugares de mayor fragilidad paisajística
• Se prohíbe el trazado por crestas y lomas divisorias de agua de acusada visibilidad. Dicha visibilidad será determinada por los Estudios de Impacto Paisajístico pertinentes
• Las líneas deberán discurrir, al menos, dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas divisorias de agua más próximas, no pudiendo incumplir esta norma en más de un 10% del trazado
• Las líneas adaptarán su trazado, de manera que no afecten a elementos de acusado interés paisajístico, así definidos en la legislación sectorial de protección del patrimonio natural o cultural aplicable. En el supuesto de la necesidad de su implantación, se plantearán alternativas subterráneas en su totalidad o en alguno de sus tramos

Art. 126. *Categorías.*

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo no Urbanizable Especial (SNU-E)

b) Suelo no Urbanizable Genérico (SNU-G)

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1.ª

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNU-E)

Art. 127. *Definición y régimen general.*

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el PGOU, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial o la legislación sectorial (protección o policía del dominio público, protección medioambiental o de patrimonio cultural); así como aquéllos que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural o tecnológico, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará, cuando corresponda, el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

4. El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido.

Art. 128. *Áreas en Suelo no Urbanizable Especial.*

El Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su conservación:

A. Dominio Público Pecuario

B. Red viaria/ferroviaria principal

C. Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados en SNU

D. Riesgos naturales. Inundación

Art. 129. *Protección de vías pecuarias y Dominio Público Pecuario.*

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la transterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

2. En el Plano P.O. 1,1. Estructura General se recoge el dominio público pecuario de las vías pecuarias que cruzan el municipio de Pedrola. Las redes de vías pecuarias y Dominio Público Pecuario catalogadas por la Diputación General de Aragón e incluidas en el Plan General como Suelo no Urbanizable Especial son las siguientes:

• Cañada Real de Magallón. Anchura en todo su recorrido: 75,22 m

• Vereda Malas Bragas al Collado de Tipte. Anchura en todo su recorrido: 20,00 m

3. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias o aquellas que la sustituyan.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

5. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria.

7. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

8. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) Los vallados transversales

b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones

c) Actividades extractivas.

d) Vertidos de cualquier clase

e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m del borde exterior de las vías pecuarias.

Art. 130 Red viaria/ferroviaria principal

2. Régimen en lugares próximos a carreteras.

Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras58; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, en su versión última). En todo caso, deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones que, incluso no estando dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes, si su implantación influye negativamente en las condiciones de seguridad y/o de servicio del acceso existente.

Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores

de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

—50 m en autopistas, autovías y vías rápidas

—25 m en carreteras de la Red Nacional

—100 m en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, en toda la longitud de la variante

—18 m en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón

—15 m en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Los tendidos aéreos solo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

Para las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido; BOE 18/11/2003) y en su caso en la normativa autonómica.

En todo caso, si con ocasión de la modificación del trazado de cualquier infraestructura viaria de las relacionadas en los apartados 2.1. y 2.2 se alterara la inicial línea límite de edificación, las construcciones prexistentes que cumplieron con la anterior

línea límite de la edificación seguirán entendiéndose como legales, siendo únicamente las obras de nueva construcción que su titular realice en dicha parcela desde entonces afectada las que deban situarse fuera de la nueva línea límite de la edificación.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación conservación o explotación del dominio público viario.

2.5 Será necesario que los promotores de las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación, llevan a cabo estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre y Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de las construcciones previa autorización del Mª de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

El Estudio de Ruido deberá contener los correspondientes mapas de isófonas.

2.6. Las actividades a desarrollar en las zonas de protección de la carretera deberán cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, de forma y manera que no se afecte al normal funcionamiento de las carreteras, en especial con la emisión de humo, vapores u otras sustancias volátiles que pudieran invadir la calzada de dicha vía y reducir la visibilidad o causar molestias a los usuarios de la misma, lo que representaría un riesgo para la seguridad vial.

2.7 Cualquier actividad prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Mº de Fomento, o cualquier otras Administración Pública titular de una vía, debiendo incluirse en el documento técnico en el que se detalle la misma las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

3. Régimen en lugares próximos a vías férreas

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF), (BOE 30 septiembre 2015, núm. 234) y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afección se refieren a la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o de los muros de sostenimiento con el terreno natural, y pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

3.3. Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Dominio Público: constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

b) Zona de protección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea. Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

d) Límite de edificación: a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista. Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Asimismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé s/nº, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

Art. 131. *Riesgos naturales: Inundación.*

1. En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación

2. Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo (Barranco de Juan Gastón, Barranco del Bayo y otros menores) por lo que no incluyen la existencia de otros barrancos que, sin ostentar esta calificación están sujetos a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo hasta el momento.

3. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

4. Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

5. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

6. En las zonas de SNUE afectadas por procesos de escorrentía superficial se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y basuras.

7. Pertenecen a esta categoría aquellos terrenos incluidos en vales cuya superficie de cuenca, impermeabilidad del sustrato, fondo plano y escasos elementos transversales facilitan rápidos procesos de escorrentía superficial, que ocasionalmente concitar riesgos de inundación, especialmente sobre las infraestructuras viarias transversales (caminos, N-232 y, en menor medida, la AP-68).

Art. 132. *Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados en SNU.*

1. En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección.

2. Se establece el entorno de protección que indica el estudio arqueológico propio o, en su defecto, en una franja de 100 m en torno a los mismos. Los bienes culturales incluidos en dicho catálogo se refieren a los siguientes elementos y/o localizaciones:

- BIC Canal Imperial de Aragón
- Almenara de Santiago Apóstol
- Huerta del Duque
- Molino
- Atalaya I y Atalaya II
- Retuer
- Dehesa de la Duquesa
- Dehesa de la Duquesa II
- Fuempudia
- Paridera de Chalico
- Herrerías
- Ermita de Nuestra Señora del Pilar

3. Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

4. Además de lo anterior, requerirán autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actuaciones previstas en el PGOU:

a) La recuperación del cauce y las riberas del Canal Imperial, incorporándolos como espacio libre transitable, incorporando arbustos y zona ajardinada.

b) Incorporación de un nuevo acceso de conexión sobre el Canal Imperial al oeste del núcleo, en la zona de nuevos desarrollos urbanizables.

c) Rehabilitación de la Almenara de Santiago Apóstol.

d) Cruces y paralelismos con el Canal Imperial de las nuevas redes de saneamiento y de abastecimiento proyectadas.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE PROTECCIÓN ESPECIAL

		USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
		Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
	Riegos Naturales. Inundación	SÍ	(1)									
	Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados	SÍ									SI	
	Red viaria/ferroviaria principal	SÍ					SÍ	SÍ				
	Dominio Público Pecuario	SÍ	(1)									

(1) Se permiten los existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU como usos tolerados mientras subsistan.

SECCIÓN 2.ª

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)

Art. 133. *Definición.*

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares económicos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaces para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE, ya se trate de espacios agrícolas u otros vinculados a usos existentes que excluyan la dedicación agraria.

2. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

Los propietarios de suelo de esta “clase” tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

3. Se distinguen las siguientes categorías:

• Protección del ecosistema natural:

a) Cauces / láminas de agua

b) Sotos y riberas fluviales

c) Suelo estepario

• Secano Tradicional o Genérico

• Explotaciones mineras

• Actividades vinculadas a carreteras

• Sistema general de espacio libre público

• Ecosistema productivo agrario: Huerta

• Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias

a) Red de comunicaciones viarias rurales

b) Explotaciones Mineras No Permitidas.

c) Infraestructuras hidráulicas (acequias)

d) Servidumbres de Aguas

e) Servidumbres de infraestructura de transporte de energía

Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes del PGOU.

Art. 134. *Régimen General.*

1. El presente régimen servirá de aplicación específica a los Suelos No Urbanizables Genéricos de Secano, Explotaciones Mineras, Actividades Vinculadas a la Carreteras y SG de Espacio Libre con las especificidades o limitaciones que, para cada concreto caso, figuran en la tabla resumen de usos; respecto del resto de tipos de suelo no urbanizables genéricos servirá de régimen de referencia en cuanto no contradiga su correspondiente régimen específico.

2. En SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

• Las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente

• Uso residencial en la categoría de vivienda rural, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo

• Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

3. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (art. 36 del TRLUA-14) y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

• Las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural (art. 35.1 a) del TRLUA-14).

• Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (art. 35.1 c) del TRLUA-14).

• El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), definido en el art. 35.1 b) del TRLUA-14, está prohibido

Art. 135. *Régimen específico del Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema natural.*

1. Definición y áreas

A) En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de esta.

B) El Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

a) Cauces / láminas de agua

b) Sotos y riberas fluviales

c) Suelo estepario

C) La categoría a) integra aquellos espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte de los barrancos principales y fondos de valle plano del municipio de Pedrola. Viene a coincidir, aproximadamente, con el corredor ripario o área de interfase entre el ecosistema acuático, aún discontinuo en superficie, y el terrestre.

Se trata de los espacios ocupados por el canal fluvial/canales menor de los cursos de agua principales (Barranco del Bayo y Barranco de Juan Gastón) y otros de menor tamaño y superficie de cuenca, que se encargan del transporte de caudal líquido en superficie, cuando existe, y sólido del sistema fluvial. Ninguno registra caudal hídrico permanente. En todos los casos su funcionamiento natural es compatible con los usos agrícolas, pero no así con las construcciones, vallados y cualquier otro tipo de obstáculo que se oponga a la circulación del agua y pueda incrementar el riesgo natural.

Igualmente se incluyen en esta categoría, bajo el epígrafe de 'Láminas de agua' las superficies correspondientes al embalse de La Loteta, Canal Imperial de Aragón y humedal de La Fuempudia.

D) La categoría b) incluye los escasos espacios naturales fluviales. Los barrancos más importantes del municipio, del Bayo y de Juan Gastón, atraviesan un paisaje con escasa energía del relieve y seco. El Barranco del Bayo atraviesa en su tramo inferior un importante paquete yesífero que permite el crecimiento de plantas adaptadas a estos medios, características de este sector de la Depresión del río Ebro. Por su parte, el barranco de Juan Gastón dispone de una cuenca hidrográfica muy extensa, prácticamente deforestada y donde se registran numerosas afecciones antrópicas: construcciones, depósitos de agua, extracciones de áridos, etc.

Las riberas de estos dos barrancos-vales, al igual que las demás del término municipal, se tratan en el Plan General como corredores verdes, continuos y conectados con los espacios adyacentes. El valor de las riberas y fluviales estriba tanto en su singularidad paisajística, ya que las masas arboladas son muy poco frecuentes en los espacios agrícolas de secano intensamente cultivados como el de Pedrola, como en las especies vegetales y faunística cuyo hábitat natural reside en estas zonas.

E) La categoría c) recoge las superficies ocupadas por formaciones arbustivas, fundamentalmente (dado que arbóreas prácticamente no existen), que crecen sobre los suaves relieves localizados al sur de la autopista AP-68. La vegetación potencial corresponde al matorral de coscoja y escambrón del Rhamno–Cocciferetum, que estaría representado, en su etapa madura, por un matorral denso de coscoja acompañado de escambrón y sabina negra y, en condiciones adecuadas, por un pinar bien estructurado de pino carrasco. Igualmente, la vegetación gipsófila cubre las laderas y sistemas de vales, especialmente la cuenca del barranco del Bayo

2. Desarrollo

La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante Planes Especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección. Los planes especiales podrán establecer:

a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías

b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural, y compatibles con éste

c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso

3. Condiciones de protección del ecosistema natural

A) En todas las categorías del Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

B) En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:

a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:

• Las roturaciones

• La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural

• Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente

C) En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales

b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

• Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados: centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

• La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural

• Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio

d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público

D) Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

E) Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

F) En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

H) En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

Art. 136. *Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias.*

En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación. Comprende los siguientes suelos:

- Ley de Aguas. Zonas de Servidumbre y de Policía
- Sistema general de comunicaciones viarias rurales
- Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas
- Explotaciones mineras no permitidas
- Servidumbres de infraestructuras de transportes de energía.

Art. 137. *Ley de Aguas. Zonas de Servidumbre y de Policía.*

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los suelos no urbanizables y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:

a) Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

c) La llanura de inundación es un espacio más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.

3. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por le Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites cauce natural.

Se estará a lo dispuesto por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas.

4. La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que solo

la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

5. En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

• Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno

• Extracciones de áridos

• Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional

• Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico

• El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud

6. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

7. Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se recojan en el PGOU, y se sujeten a las siguientes previsiones:

1.ª Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

a) Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas)

b) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca

c) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitarla preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca

2.ª Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3.ª Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4.ª Se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

a) Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que solo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno.

b) Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

c) En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo

cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

—Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona.

colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

—Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

—Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Art. 138. *Sistema general de comunicaciones viarias rurales.*

1. El Plan General define el SNUE de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

2. En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente

c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados

3. Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

• Vallados: 5 m del eje ó 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado

• Edificaciones: 10 m del eje ó 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado

4. En la red básica de comunicaciones rurales se han incluido aquéllos que comunican núcleos de población, dan acceso a hitos comunales y ocupan un alto rango en la jerarquía de la red. Algunos de estos caminos siguen los antiguos trazados de vías pecuarias. La componen, al menos, los siguientes:

• Camino del Canal Imperial de Aragón
• Camino del Real
• Camino del Lampero
• Camino de Luceni
• Camino de Figueruelas
• Camino de Cabañas de Ebro
• Camino de Luceni a El Pozuelo
• Camino de la Pedregosa
• Camino del Portazgo
• Camino de la Estanca
• Camino de la Higuera
• Camino del Tollo
• Camino de Alagón

Art. 139. *Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.*

1. En los planos del Plan General se grafía el Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las mismas.

2. En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura

b) En los terrenos delimitados por el plan con esta categoría solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario…) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente

c) En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas

d) Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas

e) Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá la cubrición mediante tubo de las acequias principales integrantes de la red básica que se considera integrada por los siguientes elementos:

- Canal Imperial de Aragón
- Acequia de Luceni
- Acequia de Pedrola y el Cascajo
- Acequia del Pino Real
- Acequia de Alcaidín
- Acequia de río Laufén
- Acequia de los Paleros
- Acequia de los Olivos
- Acequia del Mojón
- Acequia del Azuer
- Otras acequias menores

f) En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante

Art. 140. *Explotaciones mineras no permitidas.*

1. Con objeto de prever un emplazamiento capaz de albergar nuevas actividades productivas (industriales) que puedan requerir nuevos espacios urbanizados y preservarlo de posibles actividades extractivas se clasifica como zona con explotaciones mineras no permitidas un espacio al Oeste del actual polígono de El Pradillo.

2. Los usos agrícolas de distinto tipo existentes tendrán la condición de tolerados hasta la transformación del suelo para usos industriales, con las siguientes salvedades:

a) Con carácter general, el Ayuntamiento de Pedrola no informará favorablemente las actividades extractivas ante las autoridades competentes por razón de la materia, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente. Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a esta categoría en el momento de la aprobación del PGOU podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación

de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las siguientes:

- Las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos, hasta su transformación en suelo industrial en su caso

3. En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación por arroyada superficial en los lugares

cartografiados y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con dicho riesgo.

Art. 141. *Servidumbres de infraestructuras de transportes de energía.*

1. Régimen en lugares próximos a líneas de A.T

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las fijadas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

2. Protección de gasoducto

Se definen diversas bandas o zonas en función de la distancia al eje de la conducción:

Terreno	Zona 1	Zona 2	Zona 3
ABIERTO	2 m.	Entre 2 y 4,5 m.	Entre 4,5 y 10 m.
CULTIVO	2 m.		Entre 2 y 3,5 m.

Las condiciones aplicables a dichas bandas o zonas son las siguientes:

—Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 70 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

—Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

—Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

3. Servidumbres aeronáuticas

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/1972 y 9/7/1974 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea y, además, en lo que pueda afectar al Término Municipal de Pedrola, a lo dispuesto en el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Zaragoza (PEGSA) aprobado definitivamente por acuerdo de Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de 14 de septiembre de 2005.

Art. 142. *Régimen específico del Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema productivo agrario: Huerta.*

1. Definición y áreas

En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en la siguiente categoría:

• Huerta

2. Suelo de 'Huerta'

a) Se califican como suelos de protección de 'Huerta' aquellos identificados con la unidad paisajística de parcelas dedicadas al cultivo en regadío, estrechamente vinculada al núcleo de Pedrola, que mantiene una elevada productividad agrícola y de rentas, y permite gozar del beneficio ecológico/cultural del paisaje tradicional de este sector de la Depresión del Ebro. El Plan General de Ordenación Urbana propone una decidida conservación del medio agrícola recogido en esta clase.

b) El Plan conmina a la conservación, mejora y desarrollo del medio a los suelos calificados como protección de la huerta, que comprenden aquellos suelos ricos y evolucionados, al sur de la acequia de Luceni y carretera N-232.

3. Los usos se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural; los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:

a) No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente. Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a 'Huerta' en el momento de la aprobación del PGOU podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez

extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las siguientes:

—Las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos.

4. En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación por arroyada superficial en los lugares cartografiados y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con dicho riesgo.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SNUG

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFA.AISL.
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotacion es agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimie nto de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agro alimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Genérico régimen gral.	SI	SI	SI		SI	SI		SI	SI	SI	
Explotaciones mineras	SI		(2)	SI	SI	SI	SI		SI	SI	
Actividades vinculadas a carreteras	SI				SI	SI	SI			SI	
Sistema general de espacio libre público	SI									SI	
Cauces / láminas agua	SÍ	(2)								SÍ	
Sotos y riberas fluviales	SÍ	(2)									
Suelo estepario	SÍ	(2)	(2)		(2)					SÍ	
Caminos rurales	SÍ										
Sistema de infraestructuras hidráulicas	SÍ	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
Explotaciones mineras no permitidas	SI		(2)								
Huerta	SÍ	SÍ	SÍ		(2)	SÍ	SÍ	SÍ (2)		SI	

(1) En los terrenos delimitados por el PGOU en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural de los suelos colindantes conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
(2). Las vinculada a las actividades propias. Se permiten las existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU como usos tolerados, mientras subsistan

TÍTULO OCTAVO

Eficacia y desarrollo del plan general de ordenación urbana

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Art. 143. *Administración actuante y competencias en orden a la gestión.*

1. El Ayuntamiento de Pedrola constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.

2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atendrá a las siguientes reglas:

a) De carácter general:

• La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

• La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

• La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

b) Referentes al desarrollo del planeamiento:

• El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

c) Referentes a la gestión del planeamiento:

• La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

• En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con la conservación y la edificación

• El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.

• La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Art. 144. *Instrumentos de Actuación Urbanística.*

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo o derivado.
2. Instrumentos de Gestión.
3. Instrumentos de Ejecución.

CAPÍTULO 2

Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Art. 145. *Desarrollo del Plan General.*

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones del TRLUA-14 y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

Art. 146. *Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.

2. La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 56 a 60 del TRLUA-14 y artículos concordantes en vigor del RPA-02.

3. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras provisionales a que se refiere el artículo

32.3 del TRLUA-14 deberán someterse a las determinaciones contenidas en este.

Art. 147. *Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 61 a 66 del TRLUA-14 y los artículos del Título III del RPA-02 que se mantienen en vigor.

2. En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

• Desarrollo de sistemas generales.

•Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.

• Desarrollo de infraestructuras.

• Implantación de usos o actividades de impacto.

• Ordenar unidades de ejecución en suelo urbano.

• Otras finalidades análogas.

Art. 148. *Estudios de Detalle.*

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el art. 67 del TRLUA-14 y los artículos del Título IV del RPA-02 que se mantienen en vigor.

2. A los efectos de lo indicado en el art. 67.3 del TRLUA-14, se establece que los Estudios de Detalle podrán crear nuevo viario público o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los

anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.

b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.

c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

d) Plano de parcelas propuestas.

e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.

f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

g) La escala mínima de los planos será 1:500.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de gestión

SECCIÓN 1.ª

Reglas comunes

Art. 149. *Sistemas de Actuación o Modalidades de Gestión.*

1. Los Sistemas de Actuación son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la ejecución sistemática del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

2. El Plan establecerá oportunamente cualquiera de las modalidades de gestión previstos por la legislación urbanística de aplicación., de no hacerlo así, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la respectiva Unidad de Ejecución.

3. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.

4. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación y urbanizador, así como aquellos otros que pudiera determinar en un futuro la legislación urbanística aplicable. Si dicha Norma estableciera nuevas modalidades de gestión o suprimiera alguna de las clases existentes, se estará a lo dispuesto al respecto en sus Disposiciones Transitorias.

5. La aplicación de cualquiera de los Sistemas de Actuación mencionados en los puntos 3 y 4 exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

SECCIÓN 2.ª

Reparcelación

Art. 150. *Reparcelación.*

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan o la normalización de fincas, cuando los terrenos incluidos en una Unidad de

Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 133, 142 g), 143 y 144 del TRLUA-14.

4. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 a) b) y e) del Reglamento de Gestión y si así se declara expresamente por el Ayuntamiento, lo cual tendrá los siguientes efectos:

a) Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

b) La cesión de derecho al Ayuntamiento de Pedrola en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

c) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la urbanización pendiente en la respectiva proporción que corresponda.

d) Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitados.

5. El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme determine la legislación urbanística de aplicación.

SECCIÓN 3.ª

MODALIDADES DE ACTUACIÓN DIRECTA

Art. 151. *Sistema de expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 149 del TRLUA-14, obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de Ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el art. 31 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLHL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del art. 198 del RGU, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

3. La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará, en tanto no sea desarrollado el Reglamento de Gestión Urbanística Aragonés, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 201 a 208 del TRLUA-14, en relación con el Capítulo IV del Titulo V RGU.

Art. 152. *Sistema de Cooperación.*

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesiones obligatorias y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.

2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el art 150 del TRLUA-14.

3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

SECCIÓN 4.ª

MODALIDADES DE ACTUACIÓN INDIRECTA

Art. 153. *Sistema de compensación.*

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización legalmente establecidos en la legislación urbanística vigente, presentan el Programa de Compensación y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios

que pueda reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, en cuyo caso no resulta precisa la constitución de la Junta de Compensación, ex art. 151.3 del TRLUA-14.

2. Para poner en marcha el sistema será necesaria contar con propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, lo que si no se logra en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento derivado o de la delimitación de la unidad de ejecución facultará al Ayuntamiento para actuar conforme prevé el artículo 152.2 del TRLUA-14.

3. La tramitación y aprobación de los Estatutos y Bases y la constitución de la Junta se efectuará conforme a los artículos 154 y ss. del TRLUA-14.

4. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Art. 154. *Sistema por Urbanizador.*

1. En el sistema de gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador, que no tiene por qué ser titular de los terrenos afectados por la unidad de ejecución, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, conforme a lo previsto en el artículo 159 y ss. del TRLUA-14.

2. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, en los términos establecidos en el programa de urbanización.

CAPÍTULO 4

Instrumentos de ejecución

Art. 155. *Clases de proyectos.*

La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

a) De urbanización.

b) De edificación.

c) De actividades e instalaciones.

Art. 156. *Condiciones generales de los proyectos técnicos.*

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones y Mediciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 157. *Proyectos de urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 137 del TRLUA-14y 159 a 162 del RPA-02, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

2. Los Proyectos de Urbanización de nuevos desarrollos residenciales:

a) Deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias ara aguas residuales y de escorrentía y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.

b) El Proyecto de construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.

c) Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.

d) Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

e) En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos residenciales serán conectadas con la red municipal.

3. Los Proyectos de Urbanización de nuevos desarrollos industriales:

a) Deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía si lo precisan, independiente del tratamiento de aguas residuales.

b) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.

c) Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. En caso contrario, si se prevé su vertido a dominio público hidráulico, serán previamente depuradas.

Art. 158. *Proyectos de edificación.*

1. Son proyectos de obras de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la

precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

3. Salvo que quede justificada su innecesariedad, y aceptada por los Servicios Municipales, con carácter general los proyectos técnicos de edificación incluirán la oportuna protección frente a los rayos de la construcción. El diseño y análisis de su dimensionamiento se verá condicionado en función del tipo y dimensiones de cada respectiva construcción.

Art. 159. *Proyectos de actividades e instalaciones.*

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas

en el art. 71 y ss de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr), en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Aragón, en el R.D. 2816/1982, de 27 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Contendrán, como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos, presupuesto y Pliego de Condiciones y Mediciones.

TÍTULO NOVENO

Normas generales para la protección del patrimonio

CAPÍTULO 1

Patrimonio arquitectónico

Art. 160. *Objeto del Catálogo.*

1. De acuerdo con el art. 47.1 c) del TRLUA-14 en relación con el art. 56 del RPA-02 se crea el Catalogo de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones del Plan General de Ordenación del Municipio de Pedrola a todos sus efectos administrativos y fiscales.

2. El objeto del Catálogo y Normativa relativos a Patrimonio Arquitectónico es garantizar la salvaguarda de aquellos edificios declarados Bienes de Interés Cultural.

3. En función de dicho interés se establecen cuatro grados de Protección: Integral, Estructural, Ambiental y Conjuntos Urbanos.

Art. 161. *Principios generales de Intervención y Conservación.*

1. En los edificios protegidos de forma individualizada, se harán prevalecer rehabilitación y permanencia sobre cualquier otra determinación del Plan.

2. Los edificios protegidos individualmente, no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible eliminar para su adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio protegido, comportará la obligación de su reconstrucción.

3. La determinación de las intervenciones que se podrán o habrán de realizar en cada edificio protegido, dependerá de:

• La documentación del inmueble aportada como información previa a la concesión de licencia de obras.

• La inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o en su caso por el Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, o los técnicos designados al efecto.

4. Se prohíben, y se declaran expresamente “fuera de ordenación”, toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

5. En los edificios catalogados por su interés estructural o ambiental, que no alcancen la edificabilidad propia de la zona a que pertenecen, y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de su zona.

6. Cuando, excepcionalmente, en cualquier grado de protección de los reseñados en el punto anterior, se autorice la sola restauración de la fachada del edificio se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de los componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer motivadamente el Técnico Municipal:

• Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieran los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4,50 metros.

• Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobreelevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.

• Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

Artículo 162 *Documentación para solicitud de licencias.*

Las solicitudes de licencia que afecten a edificios catalogados deberán aportar, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, el detalle de los siguientes extremos:

a) Levantamiento a escala no inferior a 1:50 del edificio en su situación actual.

b) Descripción topográfica del edificio y de sus elementos más característicos.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.

d) Alzado completo del frente de la calle y montajes fotográficos e infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 163. *Grado I. Protección Integral.*

Se asigna a edificios y elementos que en función de su excepcional valor arquitectónico o histórico-artístico y con independencia de su estado físico, es preciso conservar en su integridad, evitando sobre ellos cualquier actuación que desvirtúe su valor.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Integral se regirán por las Normas siguientes:

1. Los edificios deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.

2. Únicamente se permitirán intervenciones que no afecten a dichos elementos y las obras se limitarán a:

—La restauración

—La reposición de elementos

—Modernización y actualización de instalaciones.

Ello no excluye la demolición de elementos añadidos al inmueble, siempre que no participen de interés arquitectónico asociado a estilos arquitectónicos posteriores a su construcción.

3. Cuando la recuperación y la función del edificio lo justifique, se permitirán obras de modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no afecten a la distribución general ni a la estructura resistente, ni desvirtúen la tipología original del edificio.

4. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipologías y estructurales.

Artículo 164. *Grado II. Protección Estructural.*

Se asigna a aquellos edificios de interés que participan de especial valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Estructural se regirán por las siguientes normas:

1. Se permitirán obras destinadas a consolidar o restablecer la tipología original del edificio, cuando ésta hubiera sido alterada.

2. Las obras permitidas se limitarán a:

La restauración

La reposición de elementos

Cambios de tabiquería derivados de reordenación interior que no afecten a la estructura resistente.

Modernización y actualización de instalaciones.

No se permitirán añadidos salvo que resulten imprescindibles para la reutilización del edificio, en los términos fijados en el punto 5 del art. 156.5.

3. Siempre que ello sea posible, se mantendrá íntegramente la fachada del edificio, dimensiones de huecos y materiales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones primitivas en el caso de que hubieran sido alteradas. Cuando por el estado de la edificación no sea posible su mantenimiento, el diseño del edificio renovado integrará en sí el/los elemento/s a conservar reseñados en el Catálogo.

4. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

Artículo 165. *Grado III. Protección Ambiental.*

1. Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

2. Las actuaciones posibles sobre los elementos catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

a) Se mantendrán en su actual lugar o situación.

b) Se admiten las obras que se encaminen a su restauración, recuperando texturas, colores y tratamientos originales, preservando, además, las siguientes características de los edificios:

- Altura.
- Volumen
- Gálibo
- Elementos compositivos ornamentales
- Relación de huecos y vanos

3. La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina. En este caso, se deberán satisfacer tanto las condiciones expresadas en las normas de la zona en que se sitúe, como las condiciones que el técnico municipal imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes al entorno en el que se situaba el edificio derribado.

4. En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, la fachada del edificio original y los elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio, etc.). El resto de las condiciones edificatorias, en caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona en que se sitúe el edificio.

Artículo 166. *Grado IV. Protección de Conjuntos Urbanos.*

1. En este nivel de protección se integran aquellas construcciones que por sus especiales características de unidad y carácter de la edificación, tipología edificada, ambientación, etc., son objeto de protección tendente a su conservación.

2. Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporarán a este grado de protección todos aquellos conjuntos sobre los que recaiga incoación o declaración como conjuntos de interés cultural en aplicación de la legislación aragonesa de Patrimonio Cultural.

3. Salvo indicación expresa del propio catálogo, o de las ordenanzas o planes especiales de conservación y mejora que pudieran redactarse como complemento de su protección, cada uno de los elementos originarios de un conjunto se asimilarán a todos los efectos al nivel de Protección Ambiental., si bien no se permitirán las agregaciones o segregaciones de las parcelas existentes integrantes del conjunto.

4. Los planes especiales de conservación y mejora que en el futuro pueden redactarse como complemento de protección determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios, y atenderán de forma prioritaria a la preservación de los valores característicos de la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan no solo no la distorsionen, sino que contribuyan a su mejor, recuperación y progresivo enriquecimiento.

Artículo 167. *Relación de Edificios y Elementos Protegidos.*

Integran el Catálogo del presente PGOU los siguientes bienes:

a) Protección integral:

—BIC conjunto histórico formado por el palacio de los Duques de Villahermosa y la iglesia parroquial de Nª Sra. de los Ángeles [1].

—El tramo aragonés del Canal Imperial de Aragón en su categoría de Conjunto Histórico en la que quedan incluida los inmuebles del mismo que se encuentran en el término municipal de Pedrola, esto es, la Almenara de Santiago Apóstol y el Puente Viejo de Pedrola [16]

—De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/1999, se incluye la siguiente relación de escudos y peirones existentes en Pedrola:

• Escudo del palacio de los Duques de Villahermosa en Plaza de España nº 7. [18]
• Escudo de los Tumo en la calle Benjamín Tovar nº 3 [19]
• Escudo de los Sancho en la calle Fernando el Católico nº 38 [20]
• Escudo de los Logroño en la plaza del Justicia nº 2 [21]
• Escudo de los Gurrea en la calle Virgen del Rosario nº 14 [22]
• Escudo de los Sancho Ruiz en la calle Rocasolano nº 45 [23]
• Escudo del palacio de los Duques de Villahermosa (puerta de acceso lateral por el muro del jardín) en la Avda. de la Diputación, enfrente del nº 24 [24]
• Escudo de los Logroño en la calle Barrio Nuevo nº 27 [25]
• Escudo de los Sancho y Bienzobas en la calle Barrio Nuevo nº 36 [26]
• Escudo de los Sancho-Sarriá en la calle Fernando el Católico nº 24 [27]
• Escudo de los Sancho Ruiz en calle Rocasolano nº 27 [28]
• Escudo de los Sancho Cas… en calle Simón nº 3 esquina con plaza de La Justicia [29]
• Escudo de los Sancho y Bienzobas en calle Virgen del Rosario nº 6 [30]
• Escudo sin identificar en calle Pignatelli nº 5 [31]
• Peirón de S. Roque en la plaza de S. Roque [32]

b) Protección estructural:

—Ermita de S. Sebastián [2]
—Ermita de Nª Sra. Del Pilar [3]
—Capilla de la Virgen del Rosario [5]
—Residencia en Avda. Diputación nº 2 [7]
—Ermita de la Fuenpudia [15]
—Molino harinero [17]

c) Protección Ambiental:

—Edificio residencial en Pza. S. Roque nº 4 [4]
—Edificio residencial en C/. Benjamín Tovar nº 3 [6]
—Edificio docente es C/. Las Monjas nº 1 [8]
—Edificio residencial en C/. Cervantes nº 1 [9
—Antiguo archivo de los Duques de Villahermosa en Pza. de España [11]
—Edificio del antiguo matadero municipal en C/. de la Tajada [12]
—Edificio residencial en C/. Fernando el Católico nº 32 [13]
—Edificio residencial en C/. Portillo de las Eras nº 44 [14]

d) Protección de Conjuntos:

—Conjunto urbano de la C/. Rocasolano: Edificios con fachadas recayentes a la calle Dr. Rocasolano, del número 3 al 35 (ambos inclusive) y del número 6 al 32 (ambos inclusive). [10]

(Nota: Los números señalados entre corchetes al final de cada bien catalogado indican su número de ficha catalográfica y de emplazamiento en la documentación gráfica del Plan).

CAPÍTULO 2

Patrimonio arqueológico y Canal Imperial de Aragón

Artículo 168. *Objeto.*

El objeto de esta normativa es garantizar la protección de los yacimientos y bienes de interés arqueológico del municipio de Pedrola, así como el tramo del Canal Imperial de Aragón a su paso por este Término.

Artículo 169. *Grados de Protección.*

1. En tanto no se realicen estudios rigurosos, a través de las pertinentes prospecciones arqueológicas, sobre el preciso valor de cada yacimiento, el presente PGOU otorga un único grado genérico de protección para todos los conocidos hasta la fecha, cuyo concreto régimen jurídico será el establecido en el Título Tercero de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés (en adelante LPCAr).

2. Al Canal Imperial de Aragón le será de aplicación lo dispuesto en la Resolución de 20 de septiembre de 2000 de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, como Conjunto de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, a favor del tramo aragonés del mismo (BOA 118, de 2 de octubre de 2000).

Artículo 170. *Régimen de Actuación.*

1. La delimitación y protección de los yacimientos y bienes establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Pedrola.

2. En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio en virtud del art.70.2.4 de la LPCAr.

3. Con respecto al Canal Imperial de Aragón se delimita una entorno de protección consistente en una banda de 200 m. de ancho a cada lado del cauce en suelo no urbanizable, de 50 m. en suelo urbanizable y de 25 en suelo urbano existente. Dicha banda queda reflejada en el correspondiente plano de ordenación. En la zona afectada quedan suspendidas las licencias municipales relativas a todo tipo de obras o actividades hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico o instrumento similar. El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de la entrada en vigor del presente PGOU precisará la resolución favorable del Director General responsable de Patrimonio Cultural, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Artículo 171. *Listado de yacimientos.*

Nº Yac.	Yacimiento
1	Dehesa de la Duquesa I
2	Dehesa de la Duquesa II
3	La Fuempudia
4	Paridera de Chalico
5	Herrerías

TITULO DÉCIMO

Conservación del medio ambiente urbano

Art. 172. *Tratamiento de elementos visibles.*

1. En aplicación del artículo 254 y ss. del TRLUA-14, el Ayuntamiento podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, mirado- res o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales se acomodarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación de Pedrola.

3. En los supuesto previstos en el art. 261 y ss. del TRLUA-14, y conforme al procedimiento estipulado en los mismos, el Ayuntamiento promoverá la demolición, total o parcial, de las edificaciones que pudieran presentar riesgo de hundimiento.

Art. 173. *Conservación del medio ambiente urbano.*

1. De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones

eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas o en el interior de las edificaciones. Dicha limitación no será de aplicación en los supuestos contemplados en el art. 61.2 de las presentes Normas.

3. Se declaran “fuera de ordenación” todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.

4. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.

5. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

6. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas visibles desde la vía pública.

Art. 174. *Fomento de la arquitectura bioclimática, el uso de materiales reciclados en la construcción y la utilización de los energías renovables en los edificios.*

1. El Ayuntamiento bonificará el ICIO de construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

2. Igualmente, impulsará la reducción del consumo de materiales no renovables en la construcción mediante la aprobación anual de una línea de subvención para aquellos proyectos constructivos que utilicen materiales de reciclado. Dicha subvención podrá ser equivalente de hasta el 95% del ICIO.

3. Siempre que sea posible, el Ayuntamiento aplicará criterios de arquitectura bioclimática y de mejora de eficiencia energética en todos sus edificios públicos. Asimismo, procurará utilizar materiales reciclados en sus obras de reforma, rehabilitación o nueva construcción.

ANEXO I. — FICHAS DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

1. Clases y categorías de suelo

Clase de suelo	Categoría de suelo	Uso global	Has
Urbano	Consolidado	Residencial	93,464
		Industrial	313,3611
	No consolidado	Residencial	14,2397
		Subtotal	421,0648
Urbanizable	Delimitado	Residencial	5,6749
		Industrial	10,7428
	No delimitado	Residencial	14,7325
		SG no adscritos	1,3864
		Subtotal	32,54

CATEGORÍAS		has
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	Común	6.121,82
	Huerta	1.681,92
	Cauces/Lámina agua	96,55
	Sotos y riberas fluviales	223,41
	Suelo estepario	1.466,23
	Actividades vinculadas a carreteras	17,72
	Sistema General de espacio libre público	22,86
	Red de comunicaciones viarias rurales	186,80
	Explotación minera	101,65
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	Dominio Público Pecuario	171,89
	Riesgos naturales, inundación	389,77
	SG. Red viaria y ferroviaria	140,40
	Yacimientos arqueológicos/elementos culturales en SNU	295,37
SU		421,07
SUE		32,54
TOTAL		11.370,00

2. Resumen municipal de categorías de suelos:

	has	% municipal
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	9.918,96	87,24
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	997,43	8,77
OTROS (SU y SUE)	453,61	3,99
TOTAL	11.370,00	100

ANEXO IV. — ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I

Determinaciones generales

Art. 1. *Definición.*

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Las presentes Ordenanzas serán de observancia y aplicación obligatoria en el municipio de Pedrola, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio con arreglo al art. 140 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALAr).

2. Las Ordenanzas de la Edificación, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.

3. Las referencias realizadas en las presentes Ordenanzas a las Normas Básicas de Edificación que regulan las exigencias básicas de los edificios deberán entenderse sustituidas por referencias a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación una vez que se produzca su entrada en vigor.

Art. 3. *Clases de condiciones.*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Títulos siguientes referentes a los aspectos:

a) Condiciones de parcela
b) Condiciones de posición en la parcela
c) Condiciones de ocupación de la parcela
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
e) Condiciones de volumen y forma
f) Condiciones de calidad e higiene
g) Condiciones de dotaciones y servicios
h) Condiciones de adecuación formal
i) Condiciones ambientales

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el PGOU establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

TÍTULO II

Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

CAPÍTULO I

Condiciones de la parcela

Art. 4. *Parcela.*

1. Se entiende por parcela la porción de superficie horizontal de una finca o terreno, deslindada en una unidad predial en poligonal cerrada, con posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad y/o al Catastro y propiedad de una persona física o entidad jurídica, privada o pública.

2. Se llamará finca a la propiedad catastral matriz y parcelas a las resultantes de su división en lotes conforme al planeamiento.

3. La superficie real de la parcela o finca, a los efectos de estas Ordenanzas, será la que resulte de su medición en el terreno sobre un plano horizontal, con independencia de la que figure en otros documentos registrales o a efectos fiscales.

Art. 5. *Relación entre edificación y parcela.*

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solo será posible la segregación para destinarla a espacio libre o viario, previa anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable.

Art. 6. *Segregación y agregación de parcelas.*

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas edificables escrituradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 8 y si no existe la posibilidad de normalización con otras colindantes.

Art. 7. *Linderos.*

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas propiedades de otras.

2. Según su localización relativa respecto a la vía pública que da acceso a la parcela, se distinguen:

• Lindero frontal, o frente de acceso principal a la parcela.

• Lindero posterior, testero o trasero, opuesto al anterior.

• Linderos laterales, los restantes que delimitan la parcela respecto a las colindantes.

3. En solares en esquina con acceso entre dos calles se tomará como frente la de la vía principal o, en otro caso, el lado mayor de los dos. En solares con acceso desde dos calles opuestas se adoptará como frente el de la vía principal. En todos los casos prevalecerá la estructura morfológica de la manzana afectada.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 8. *Condiciones para la edificación de una parcela.*

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación Urbana o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada toda la calzada y las aceras, conforme a las condiciones de urbanización señaladas, con o sin acceso rodado al frente de las mismas.

ii) Disponer de abastecimiento de agua con caudal y calidad de potabilidad garantizados oficialmente.

iii) Disponer de evacuación de aguas fecales a la red general de alcantarillado o, en su defecto, a un sistema autónomo no contaminante.

iv) Disponer de suministro de energía eléctrica que, para las obras nuevas, ampliaciones o reformas, será subterráneo en todo el frente de la parcela, sin perjuicio de otros sistemas autosuficientes de producción de energía.

v) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un Proyecto de Urbanización o de Obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones ya referenciadas.

c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 6 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 9. *Solar.*

1. Se entiende por solar la totalidad o parte de la unidad predial o de la parcela o finca unitaria, ubicada en suelo urbano, susceptible de ser edificada o aprovechada conforme al Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), comprendida entre alineaciones oficiales señaladas por virtud del mismo y tanto de propiedad privada como pública.

2. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencia de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas Urbanísticas o esté sujeta a Estudio de Detalle o delimitación de unidad de ejecución, previa o simultánea, para el ajuste de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

CAPÍTULO II

Condiciones de posición del edificio en la parcela

Art. 10. *Definición.*

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas contempladas en el PGOU y, en su caso, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

SECCIÓN 1.ª

Elementos de referencia

Art. 11. *Finalidad.*

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

a) Linderos. Definidos en el artículo 7.

b) Alineación exterior o pública.

c) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Art.12. *Alineaciones. Definición y clases.*

1. Se entiende por alineación la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

2. Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de alineaciones:

a) Por el modo en que se define la alineación:

• Alineación actual: La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos, según el catastro.

• Alineación oficial: La determinada por el PGOU o por los planes que lo desarrollen, definiendo la separación entre los viales y espacios libres y las demás propiedades.

Las alineaciones actuales, si el planeamiento no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de ordenación que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

b) Por su posición respecto a los espacios libres:

• Alineación exterior: Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.

• Alineación interior: Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre que conforma los patios.

c) Por el elemento de edificación que delimite:

• Alineación de cerramiento: En las tipologías de edificación aislada o retranqueada, es la línea que marca la posición en que deben colocarse los elementos del cerramiento o vallado de la propiedad, respecto al espacio público, normalmente coincidente con la alineación exterior.

• Alineación de fachada o línea de edificación: Es la alineación exterior o interior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles y de los retranqueos que se señalen en planta baja para dejar soportales o en otras plantas, y tanto en alineación exterior como interior.

Art. 13. *Otras definiciones.*

1. Parcela edificable es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

2. Se entiende por fuera de alineación cuando la línea de edificación existente no coincide con la alineación oficial de fachada señalada.

3. Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.

4. Retranqueo es la distancia a que debe situarse la línea del plano de fachada de la edificación respecto a las alineaciones oficiales o al respectivo lindero de la parcela, medida perpendicularmente a los mismos, dejándose una franja libre de edificación principal; salvo las condiciones y posibilidades de ocupación de la misma por edificaciones secundarias según se prevé en cada tipología.

SECCIÓN 2.ª

Referencias altimétricas del terreno

Art. 14. *Finalidad.*

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas.

Art. 15. *Rasantes. Definición y clases.*

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

2. Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasantes de vías, calles y plazas:

• Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

• Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

b) Rasantes de terrenos:

• Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

• Rasante artificial: Es el resultado de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Art. 16. *Cota de nivelación.*

Es la altitud que sirve como cota: +/- 0 (cero) de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN 3.ª

Referencias de la edificación

Art. 17. *Definición y clases.*

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en Edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

CAPÍTULO III

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Art. 18. *Definición.*

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 19. *Fondo edificable.*

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 20. *Área de movimiento de la edificación.*

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Art. 21. *Ocupación o superficie ocupada.*

1. Es la superficie comprendida dentro de la proyección vertical, sobre el plano del terreno en la rasante, de todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados, que quedan dentro del solar.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Art. 22. *Superficie ocupable.*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

Art. 23. *Coeficiente de ocupación.*

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 24. *Espacio libre interior.*

1. Se entiende por espacio libre interior del solar la parte del mismo no edificable ni ocupable por instalación u obra fija alguna, que resulta después de aplicar el coeficiente de ocupación máxima a los retranqueos y alineaciones interiores de parcelas señalados en cada zona y en los planos.

2. Los espacios libres no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de jardinería, campos deportivos descubiertos al servicio del inmueble, accesos o aparcamientos, sin que las obras de fábrica, ni muros de contención, ni paredes de frontones o similares rebasen la rasante natural del terreno.

CAPÍTULO IV

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Art. 25. *Definición.*

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 26. *Superficie construida o edificada por planta.*

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de las terrazas y los cuerpos volados, que contabilizarán el cien por cien (100%) de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al cincuenta por ciento (50%) en los demás casos.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 56, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 27. *Superficie construida total.*

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta que componen un edificio.

Art. 28. *Superficie útil.*

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 29. *Superficie edificable.*

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Art. 30. *Coeficiente de edificabilidad.*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Las Unidades de este coeficiente vienen dadas en metros cuadrados de techo edificable dividido por metros cuadrados de suelo.

3. Se distinguen dos tipos de referencia en función de la superficie de terreno sobre la que se calcule el coeficiente de edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

CAPÍTULO V

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 31. *Definición.*

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios con relación a su organización volumétrica y forma y se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 32. *Altura del edificio.*

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 33. *Cota de origen y referencia.*

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada en proyección ortogonal al eje de la calle.

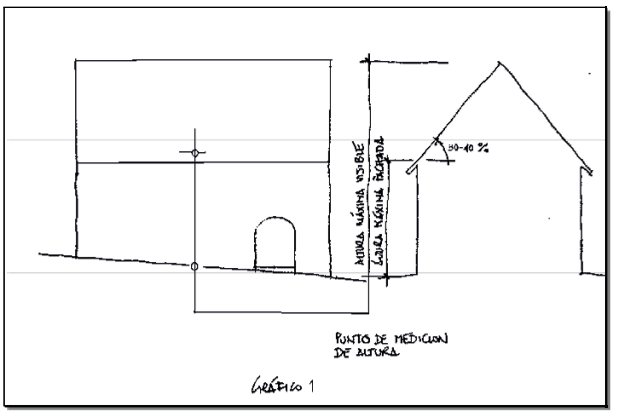


GRÁFICO 1

2. Para la edificación sin fachadas a vial se considera como cota de origen y referencia la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de dicho contacto

3. Cuando, tanto por las necesidades de la edificación como por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Art. 34. *Altura en unidades métricas.*

Es la altura del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de fachada que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiendo como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada. En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

b) Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

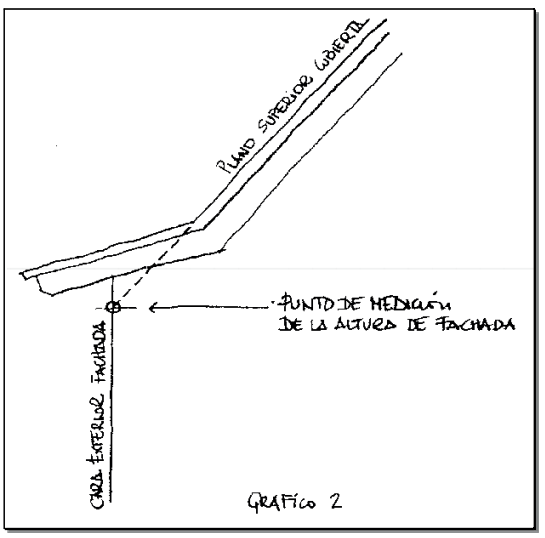


GRÁFICO 2

Art. 35. *Altura en número de plantas.*

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Art. 36. *Criterios para la medición de alturas*

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la cota de origen y referencia. (Gráfico 1)

b) En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante a menor cota, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente a la calle superior. (Gráfico 3).

c) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente a partir de la alineación exterior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado b) anterior, tomando como cota de origen y referencia para la medición de alturas la rasante del terreno natural en el punto medio de contacto con la edificación.

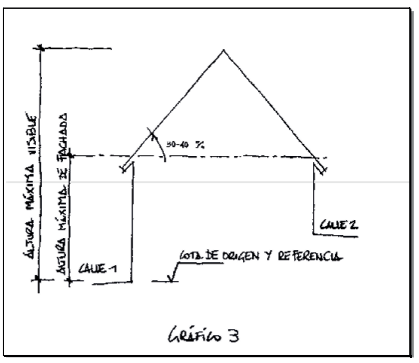


GRÁFICO 3

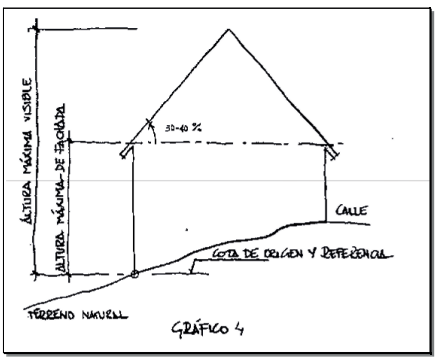


GRÁFICO 4

d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendiente a partir de la alineación exterior se tomará como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del viario en el punto medio de la fachada, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente al terreno a cota superior (gráfico 5).

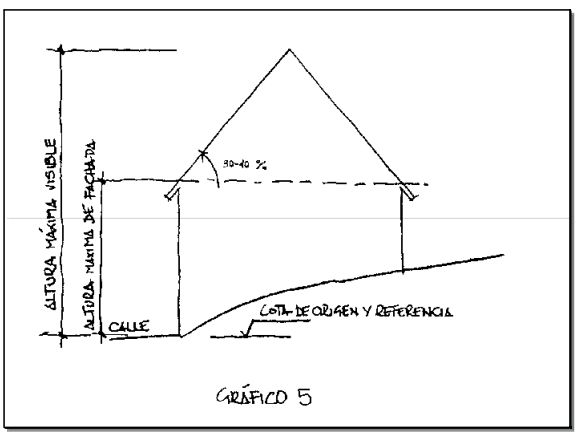
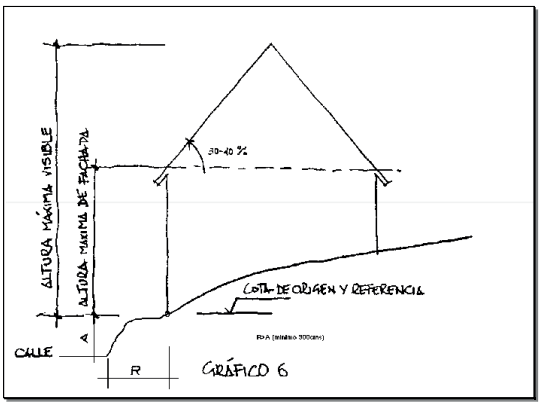
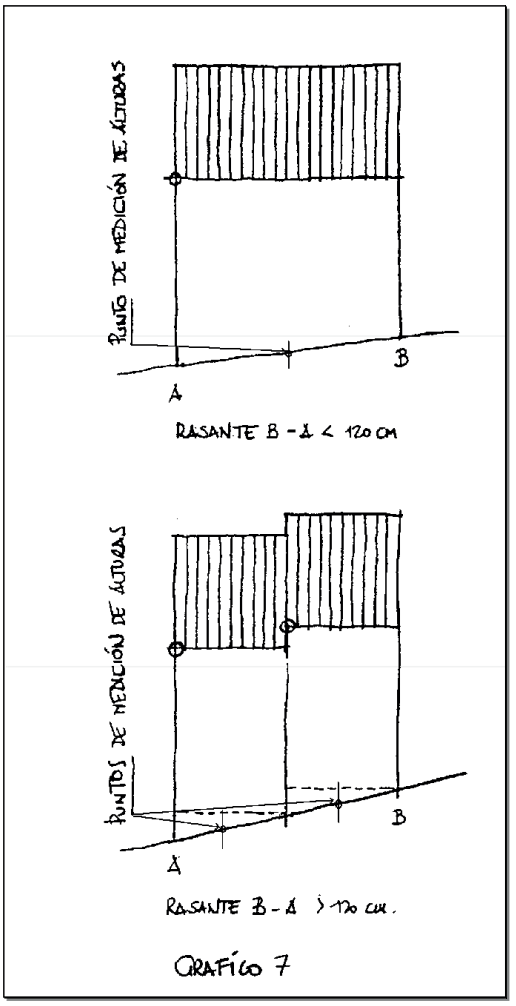


GRÁFICO 5

e) En las parcelas con frente a una sola vía y con terreno a cota superior con relación al vial podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota de terreno natural siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior a una distancia igual o superior al desnivel existente respecto de la rasante del viario, con un mínimo de trescientos (300) centímetros (Gráfico 6).





En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos (gráfico 7).

Art. 37. *Altura y número de plantas máximas.*

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles, A este respecto, se recuerda que las plantas semisótano y falsa computan respectivamente como ½ planta.

2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

3. En los demás casos se aplicaran las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa o alero del siguiente cuadro:

• PB: 4.00 m.
• PB+1: 7,00m.
• PB+1 ½: 8.90 m.
• PB+2: 10,00 m.
• PB+2 ½: 12,00 m.

Art. 38. *Construcciones por encima de la altura máxima.*

1. Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta grados desde la línea de arranque de cubierta.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

2. Por encima de la altura máxima visible que se determine no podrá admitirse construcción alguna. excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humo, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el futuro Código Técnico de la Edificación y, hasta su entrada en vigor, la NBE que le sea de aplicación según la Disposición Final Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar, que en su caso, se instalen.

Art. 39. *Tamaño del edificio.*

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las Edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple. Estos elementos se concretan en:

a) Longitud de fachada: es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en edificación en manzana la correspondiente a la alineación a vial.

b) Anchura: es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbrera, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.

Art. 40. *Altura de piso o planta.*

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas en cualquier parte de la superficie ocupada por las mismas.

Art. 41. *Altura libre de piso o planta.*

1. Es la distancia vertical entre la cara superior del suelo o pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere. No se considerará el canto de los cargaderos o vigas que ocasionalmente sobresalen del techo.

2. La altura libre mínima será de 2,50 metros.

Art. 42. *Cota de planta de piso.*

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 43. *Planta.*

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. A efectos de la regulación del Plan General se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia. La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros para uso de estacionamiento y de doscientos cincuenta (250) centímetros para cualquier uso permitido.

b) Semisótano: Es aquella planta en que el techo se halla a menos de cien (100) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, respecto a dicha cota. La altura libre mínima en semisótano es igual a la de sótano. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja. Es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella. La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de tres metros y medio (3,5); la altura máxima libre será de cuatro (4) metros. Las plantas bajas destinadas a vivienda tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, y estarán elevadas como mínimo treinta (30) centímetros sobre la rasante de la acera.

d) Piso o planta: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Del computo de las superficies útil y construida de esta planta, quedan excluidas la superficie del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

TÍTULO III

Condiciones de calidad e higiene de los edificios

CAPÍTULO I

Determinaciones generales

Art. 44. *Definición.*

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales y edificios por las personas.

Art. 45. *Aplicación.*

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a todas las obras de nueva planta, o de reestructuración y acondicionamiento de locales aislados y edificios completos.

2. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de rehabilitación, restauración o conservación de edificios existentes, junto con las obras precisas de supresión o adecuación de los elementos impropios que poseyeran, en los que, a juicio del Ayuntamiento y su Técnico Municipal, su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. A los efectos del párrafo anterior, tendrá la consideración de elementos impropios aquellas partes de las edificaciones que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas Urbanísticas o Particulares de cada Zona de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados que sean subsanables sin necesidad de demoler o sustituir toda la edificación, pero no disconformes con el volumen o aprovechamiento global del edificio; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones.

4. En caso de darse las circunstancias definidas en el punto anterior, podrá imponerse por el Ayuntamiento las alteraciones oportunas con las obras necesarias de adaptación, restitución, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones requeridas por el planeamiento a través de las oportunas órdenes de ejecución. Igualmente, podrá exigirse como condición obligada para la obtención de la licencia de cualesquiera obras que se pretenda hacer en los mismos.

Art. 46. *Calidad de las construcciones.*

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento en montaña.

Art. 47. *Local.*

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de la misma actividad.

Art. 48. *Local exterior.*

1. Se considera que un local es exterior si todas las piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas ordenazas.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficies de ventilación.

3. Si no cumpliera los requisitos enunciados en los párrafos anteriores, deberá ser considerado como local interior para piezas no habitables.

Art. 49. *Pieza habitable.*

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo

48. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 50. *Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.*

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables

2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 51. *Ventilación e iluminación.*

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1/3) de la de iluminación.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

4. Se admite la ventilación mediante conductos de aspiración estática o mecánica de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

Art. 52. *Patios.*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2:3) partes de su longitud total.

2. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o un patio de manzana.

3. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en los artículos siguientes, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores.

Art. 53. *Anchura de patios.*

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 54. *Dimensión de los patios de parcela cerrados.*

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínIma inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a tres (3) metros, con un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

b) Si abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a dos (2) metros con un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

Art. 55. *Dimensiones de los patios de parcela abiertos.*

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a tres (3) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como mínimo igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios. y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Art. 56. *Circulación interior de los edificios.*

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte

(120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art. 57. *Escaleras.*

1. La anchura útil de la escalera de utilización por el público en general será de cien (100) centímetros, con un número máximo de peldaños en un solo tramo de dieciséis (16). Las mesetas intermedias sin puerta serán necesariamente planas y con un fondo igual al menos a la anchura de la escalera. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

2. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho con cinco (18,5) centímetros y la anchura de la huella será mayor o igual a veintisiete (27) centímetros medidos a una distancia de cuarenta (40) centímetros del borde interior de aquella. En este caso el ancho mínimo de la escalera será de ciento veinte (120) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otros mediossemejantes, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados.

5. En escaleras interiores de viviendas o locales de uso estrictamente privado podrán adoptarse soluciones distintas a las anteriormente establecidas, con las limitaciones que se deriven de las conducciones de evacuación exigibles en su caso por las ordenanzas protección contra incendios y otras aplicaciones.

Art. 58. *Accesibilidad.*

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas deberán cumplir los criterios técnicos de practicabilidad contenidos en Ley Autonómica 3/97, de 7 de abril, de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOE 02/05/1997) y Decreto 19/99, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón sobre la Supresión de Barreras arquitectónicas (BOA 15/03/1999).

Art. 59. *Prevención contra el rayo.*

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 60. *Prevención de las caídas.*

1. Los huecos horizontales de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos de pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y cuando estén construidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

TÍTULO III

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

CAPÍTULO I

Determinaciones generales

Art. 61. *Definición.*

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 62. *Aplicación*.

Los condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

CAPÍTULO I

Determinaciones específicas

Art. 63. *Dotación de agua potable.*

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos (200) litros habitante.

Art. 64. *Energía eléctrica.*

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Art. 65. *Energías alternativas.*

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otras energías alternativas, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Art. 66. *Instalaciones comunes de telecomunicaciones.*

1. Todos los edificios deberán contar con las infraestructuras de telecomunicaciones exigidas en el Real Decreto Ley 1/98, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y en el reglamento regulador correspondiente.

2. Los elementos receptores de las señales deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 67. *Evacuación de aguas residuales.*

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Art. 68. *Evacuación de humos.*

1. Todos los locales en que se desarrollen combustibles u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.

2. Todo edificio en que se destinen locales para su acondicionamiento posterior estará dotado de un conducto de evacuación de humos con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil, o, al menos, uno por cada local que se proyecte.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un

(1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Art. 69. *Instalación de clima artificial.*

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.

3. Los elementos de acondicionamiento de aire que precisen unidades exteriores se alojarán sin que éstos sobresalgan en ningún caso del plano de fachadas

Art. 70. *Dotación de estacionamiento.*

1. Todos los edificios y locales en que así lo tengan previsto las Normas Urbanísticas en razón de su uso y su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia de los usos.

2. La previsión de estacionamientos se determinará de forma que en ningún caso se reduzca la capacidad vial ni los espacios libres de cesión obligatoria.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes y que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento

y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias se considere inadecuada.

5. No obstante lo anterior, con carácter general, el número de plazas de estacionamiento para los distintos usos del suelo se calculará de acuerdo a los siguientes índices:

• Residencial: 1 plaza por vivienda menor de hasta 120 m2 construidos.
• 2 plazas por vivienda mayor de 120 m2 construidos.
• Hotelero y afines: 1 plaza por unidad de alojamiento o habitación.
• Otros usos: 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Art. 71. *Condiciones de los estacionamientos y garajes.*

1. Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas para las viviendas de protección oficial en Aragón en el Decreto 191/1998, de 17 de Noviembre, Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón.

2. Los accesos a los estacionamientos deberán plantearse de forma que incidan al mínimo en las vías colectoras. Con este fin, el Ayuntamiento se reserva la facultad de modificar la disposición de dichos accesos en la medida que estime necesario, de acuerdo con el ordenamiento circulatorio del entorno.

3. No serán concedida la licencia municipal para la construcción de edificios o instalaciones si no se cumplen las reservas de espacio para aparcamiento contenidas en estas Ordenanzas.

4. No se concederán licencia para elevación o ampliación de edificios o instalaciones sin que se cumplan las obligaciones de reserva para aparcamiento señaladas, de acuerdo a los índices del art. 70.5, aunque limitada dicha reserva a la parte que represente la elevación o ampliación.

Art. 72. *Normativa Específica de la Edificación.*

Con carácter general, y en virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/11/1999), será de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación para todos los proyectos y obras de edificación.

TÍTULO IV

Condiciones de adecuación formal

Art. 73. *Contenido.*

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por el PGOU.

2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión, y no de la imitación mimética, de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

4. Los Estudios de Detalle demostrarán la consecución de agrupaciones de edificios coherentes en el aspecto formal, basadas en un equilibrio entre la homogeneidad de la actuación y la deseable individualidad tradicional de las Edificaciones evitando, siempre que sea posible, la implantación modulada de unidades iguales.

Art. 74. *Consideraciones generales.*

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

2. En obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse estas a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

5. Las licencias que se soliciten para cualquier tipo de obra de reforma o rehabilitación de edificios existentes con la cubierta actual de fibrocemento, deberán contemplar entre sus actuaciones la sustitución de este material por teja árabe o similar. Igualmente, si tuvieran alguna de sus fachadas sin revocar y/o sin pintar, deberán contemplar entre los trabajos a realizar el conveniente acabado de los cerramientos.

Art. 75. *Volúmenes.*

1. Los volúmenes de las nuevas Edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de estas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será rotunda y sencilla, asimilable a volúmenes geométricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales. etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación. Estas dimensiones se pormenorizan en las condiciones particulares de las distintas zonas.

Art. 76. *Fachadas.*1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las Edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

a) Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de la misma en similar tamaño y profundidad con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, evitando las agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán dispuestos en columnas con igual anchura, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aunque sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco, que en este caso se establece en una relación ancho hueco / ancho muro no inferior a la unidad.

b) En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Art. 77. *Salientes y entrantes en las fachadas.*

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen a la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros el ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones máximas del saliente y del frente de su losa serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por terraza los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando en el último caso superen las dimensiones establecidas en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos señalados en la normativa de zonas.

Art. 78. *Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.*

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a cincuenta (50) centímetros.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.

3. El vuelo máximo permitido, que no superará en ningún caso la acera sobre la que vuele, será el siguiente:

• Calles menores de 6 metros: 0,30 metros.

• Calles iguales o mayores de 6 metros: 0,70 metros.

4. No se autorizan cuerpos cerrados y miradores.

Art. 79. *Materiales de las fachadas.*

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.

2. Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (piedra del país, fábrica de ladrillo revocada y pintada, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en el proyecto.

Con carácter general, se prohíben los revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares que puedan causar lesiones y su alicatado.

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en tonos similares a los existentes y que mejor se adapten al color predominante en el entorno que estará necesariamente en la gama de los colores terrosos.

En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

3. Para los elementos singulares señalados en el punto uno podrán emplearse la madera en cornisas y en jambas y dinteles de huecos, aunque en estos últimos elementos se recomienda el empleo de la piedra del país, bloques de tipo bearnés o de piedra tosca.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Art. 80. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

• Cubierta a cuatro aguas.

• Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.

• Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a cuatrocientos (400) centímetros y de altura igual o inferior a una planta y aprovechamiento bajo cubierta (PB+EC).

2. La cubierta de las edificaciones será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 25º y 30ºy deberán ser planas.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo, esto es la teja cerámica tipo árabe en los colores de la gama amarillo-rojo teja.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastíales, piñones u otros elementos de fachadas.

Art. 81. *Cornisas y aleros.*

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. Su dimensión de vuelo máxima respecto del plano de fachada se establece en sesenta (60) centímetros.

3. Se prohíbe colocar canalones de recogida de pluviales en el alero de la fachada principal con la bajante exenta, por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de los conductos sobre la vía pública. En todo caso, la bajante del desagüe irá embebida en el paramento de fachada y, siempre que sea posible, descargará a la red de pluviales o alcantarillado.

Art. 82. *Chimeneas.*

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

Art. 83. *Huecos en cubierta.*

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas, y singularmente con buhardas o lucanas.

2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

b) El frente de la buhardа tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a una vez la anchura de la misma, con un máximo de doscientos veinticinco (225) centímetros.

c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.

d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas. con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.

f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero en más de un veinte por ciento (20%) de su longitud total..

3. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.

c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

Art. 84. *Carpinterías exteriores.*

1. Las carpinterías exteriores se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir las características de la madera pintada tales como aluminios lacados con rotura de puente térmico, PVC, etc.

2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Art. 85. *Barandillas.*

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

Art. 86. *Pinturas.*

1. En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura de colores claros entonando con las tierras.

2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Art. 87. *Medianerías.*

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 88. *Vallados.*

De no indicar otra cosa las Normas de Zona, los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales serán diáfanos o con vegetación pudiendo contemplarse para ello las siguientes soluciones técnicas:

a) Mediante muretes de mampostería de piedra del país o zócalo ciego de fábrica, revocado y pintado, no superior a cien (100) centímetros de altura máxima, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostramiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

b) Con cercas de madera oscurecida de altura máxima de ciento treinta(130) centímetros

c) En caso de ser necesarias altura para protección de instalaciones, equipamientos, etc, se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y barrotes de hierro forjado hasta una altura máxima de ciento noventa (190) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

d) Los muretes de piedra de altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, tendrán necesariamente portones de acceso al interior de la parcela que serán de madera y cubiertas por tejadillo rematado en teja.

Art. 89. *Protección del arbolado.*

1. El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. En este sentido, los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda solicitud de licencia para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

4. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

TÍTULO V

Condiciones ambientales

Art. 90. *Definición.*

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Art. 91. A*plicación.*

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito del Plan General.

Art. 92. *Compatibilidad de actividades.*

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluyentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 93. *Lugares de observación de las condiciones.*

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes

b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado.

Art. 94. *Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.*

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 95. *Transmisión de ruidos.*

1. Niveles de ruidos: Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	DÍA (de 8 a 22h)	NOCHE (de 22 a 8 h)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios	50	35
Zonas con actividades comerciales	60	40
Zonas de servicios urbanos	60	40

En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, exceptuando los originados por el tráfico, no superarán los niveles siguientes:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	DÍA (de 8 a 22h)	NOCHE (de 22 a 8 h)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento de ocio	40	30
Servicios de hospedaje	40	25
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Residencial (piezas habitables)	35	25
Residencial (pasillos, aseos y cocinas)	40	30

Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

2. Aislamiento acústico de las Edificaciones: Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las Edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBA-CA-82 y en las Normas urbanísticas municipales.

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior o al interior de otras dependencias o locales del exceso del nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50dB (A).

3. Aparatos reproductores de sonido: Los receptores de radio, televisión y en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos reproductores o productores de sonido se aislarán de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes, o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presentes Ordenanzas.

4. Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido: En el interior del recinto de estas actividades (Pubs, bar-música, café-teatro, sala de fiestas, etc.) no podrán superar los 70 dBA.

Art. 96. *Vibraciones.*

Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s). Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

No se permitirá el anclaje de máquinas o soportes de las mismas, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrán en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.

Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán ser ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamientos, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento,

dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Art. 97. *Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.*

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino de deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a las reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Art. 98. *Contaminación de las aguas.*

1. Vertidos a la red de alcantarillado.

De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas. Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

Formación de mezclas inflamables o explosivas.

La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleídos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohibe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohibe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

l) Se prohíbe la conexión de entrada de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escorrederos, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.

m) Se prohíbe el vertido de purines al alcantarillado.

2. Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

PH	5, 5-9, 5 (uds pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros l	2 mg/
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello. *o, en su defecto, los fijados con carácter general en el art. 16 del Decreto 38/2004, de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (B.O.A. núm. 30 de 10 de marzo de 2014) o el que en el futuro pueda sustituirlo.*

3. En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento, administración inspectora competente o empresa concesionaria. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

a) Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

b) Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

c) Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

d) En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

e) Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

Disposición final

Única. — Estas Ordenanzas entrarán en vigor transcurridos quince días contados desde el siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Aragón de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola y del texto íntegro de las Normas Urbanísticas y del presente articulado.

* * *

5. **Asín**. — *Plan General de Ordenación Urbana Simplificado. Cumplimiento de prescripciones. CPU 2015/198.*

Visto el expediente del Plan General de Ordenación Urbana simplificado del municipio de Asín, se aprecian los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero. — La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 28 de septiembre de 2017 en relación con el PGOU simplificado de Asín tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 31 de julio de 2018.

En la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 28 de septiembre de 2018, se acordó lo siguiente:

"Primero. — Aprobar el Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Aprobar el Suelo No Urbanizable, a excepción de la clasificación de suelo no urbanizable especial de las parcelas donde se pretende ubicar la depuradora, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Tercero. — Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Asín en cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Cuarto. — Se aprueba en Catálogo de Bienes Culturales, por contar con el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Quinto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Asín.

Sexto. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón".

Segundo. — Con fecha 25 de febrero de 2012, por acuerdo del Pleno municipal se acordó someter a información pública el documento del Avance, junto con el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, mediante publicación de anuncio insertado al efecto en el BOPZ núm. 60 de 15 de marzo de 2012, por periodo de un mes, así como en el periódico "Heraldo de Aragón" de fecha 7 de marzo de 2012. El Plan General de Ordenación Urbana de Asín fue aprobado inicialmente, con fecha 25 de junio de 2013, por el Pleno del Ayuntamiento, en función de lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción original. Fue sometido al trámite de información pública, por periodo de tres meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 153 de 6 de julio de 2013. Durante el periodo de información pública se presentaron un total de 3 alegaciones, según consta en el certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de 10 de octubre de 2013. Por su parte, la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana, tuvo lugar mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, celebrada el 14 de noviembre de 2015. Finalmente, la Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 17 de julio de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Tercero. — La documentación técnica presentada para el cumplimiento de prescripciones del Acuerdo de 28 de septiembre de 2017 está fechada en mayo de 2018, e incluye:

Documentación Escrita (DE)

—Memoria Descriptiva (DI-MD)

—Memoria Justificativa (DN-MJ).

—Normas Urbanísticas (DN-UN).
—Anexos (DN-AX)
—Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural (DN-CT).
—Estudio de Sostenibilidad Económica (DN-ESE).
—Documentación Ambiental (DN-DA)
Documentación Gráfica (DG)
• Planos de Información (DI-PI)
—PI-1 Estructura Territorial
—PI-2 Usos de suelo
—PI-3 Servicios urbanos. Abastecimiento y Saneamiento
—PI-4 Estructura Catastral. Rústica y urbana.
—PI-5 Alturas y estado de edificación
—PI-6 Mapa de Riesgos
• Planos de Ordenación (DN-PO)
—PO-1 Estructura Orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio
—PO-2.1 Clasificación del Suelo. Término municipal
—PO-2.2 Clasificación del Suelo. Núcleo urbano
—PO-3 Ordenación del Suelo. Núcleo Urbano
—PO-4 Catálogo

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción original.

Segundo. — El municipio de Asín no dispone de ningún instrumento de planeamiento siendo de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza. No obstante, en los ámbitos aprobados será de aplicación el PGOU que se examina en este momento y cuya aprobación se produjo, tal y como se ha relatado, en 28 de septiembre de 2017.

Tercero. — Con el objetivo de subsanar los reparos establecidos al Plan General de Ordenación Urbana de Asín en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 28 de septiembre de 2017, el Plan ajusta su propuesta inicial, planteando un modelo de ordenación en el que los terrenos del término municipal de Asín se clasifican en:

—Suelo Urbano, en su categoría de Consolidado
—Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico.

El cuadro de superficies propuestas dentro de este modelo responde a los siguientes datos:

Clasificación del suelo	Propuesto (Ha)
Urbano Consolidado	4,05
Suelo No Urbanizable Genérico	850,47
Suelo No Urbanizable Especial	992,18

Cuarto. — A continuación, se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 28 de septiembre de 2017, cuyo contenido se reproduce en el presente acuerdo en negrita y cursiva.

1. En relación al Suelo Urbano No Consolidado se señalaba:

"Tercero. — Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Asín en cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho".

En concreto en el fundamento de derecho noveno se establecían lo siguiente:

"No obstante, en el caso de no ser necesaria una equidistribución de beneficios y cargas, teniendo en cuenta las dimensiones del ámbito, el escaso incremento poblacional resultante de la ordenación propuesta, y la sencillez de la propia ordenación en la que únicamente se plantea la ejecución de un vial y la urbanización de una zona verde junto a la carretera, podría reconsiderarse su clasificación como suelo urbano consolidado, llevando a cabo la ejecución del nuevo vial así como la prolongación de los servicios urbanísticos por obras públicas ordinarias.

Se recomienda la acotación de la anchura de los viales previstos en los planos de ordenación para poder valorar la idoneidad de éstos a la circulación de vehículos y peatones. En la medida de lo posible los nuevos viales previstos deberán cumplir el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, en cuyo artículo 84 se establece, para las reservas del sistema local de viario y aparcamientos que las calzadas y aceras de la red viaria de doble dirección tendrán una anchura mínima de cinco metros y medio y dos metros respectivamente.

Al mismo tiempo, deberá precisarse con claridad, en el plano de ordenación el emplazamiento de la reserva para zona verde y espacios libres de uso público, distinguiéndolo gráficamente de los viarios previstos".

Al respecto del reparo indicado en la nueva documentación, analizada ésta, el ámbito clasificado como SU-NC finalmente se clasifica como suelo urbano consolidado. Según consta en la documentación técnica, cuenta con todos los servicios necesarios, ya que la zona de acceso a través de la A-1204 cuenta con éstos, y dada la sencillez de la ordenación y la superficie a urbanizar según las alineaciones marcadas, se puede clasificar como suelo urbano consolidado, ejecutando los servicios urbanísticos por obras públicas ordinarias. Se trata de un área que ocupa un terreno muy relacionado con la trama urbana, formado por unos terrenos actualmente sin edificar, en la entrada del núcleo, constituido por dos parcelas frente al edificio de las Escuelas, flanqueadas en dos de sus lados por calles, uno lo forma la carretera de acceso al núcleo y otro un tramo de la CV-813. De esta forma se traza un ámbito con una doble finalidad, integrar el tramo de carretera CV-813 en la trama urbana, dotándolo de aceras y urbanizándolo convenientemente y solucionar la vinculación de este ámbito con la manzana existente a la que está actualmente adherida.

La desaparición de la unidad de ejecución, conlleva la supresión del vial perimetral y los terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso público, por lo que el reparo observado queda subsanado.

2. En relación a las Normas Urbanísticas:

En concreto en el fundamento de derecho noveno se establecían lo siguiente:

s) Art. 137.3. Régimen urbanístico en suelo no urbanizable genérico

Deberá corregirse el error material advertido en relación a la referencia al artículo 154.6, cuando corresponde 155.6.

t) Art. 137 y Art.138. Régimen urbanístico en suelo no urbanizable genérico y especial

Deberán adaptarse a lo establecido al respecto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

u) Art. 143. Usos y construcciones en suelo no urbanizable

Se sustituirá la referencia al artículo 137 por el artículo 138, al considerarse ésta errónea.

v) Art. 147. Características de los usos de interés público

w) Art. 152. Régimen jurado en suelo no urbanizable especial

Se sustituirá la referencia al artículo 160 por el artículo 161, al considerarse ésta errónea.

x) Art. 153. Régimen jurídico en suelo no urbanizable genérico

Se sustituirá la referencia al artículo 154.6 por el artículo 155.6, al considerarse ésta errónea.

y) Art. 171.8. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias

Se sustituirá la referencia al artículo 161 por el artículo 162, al considerarse ésta errónea.

z) Se realizarán los ajustes necesarios en el articulado en lo que se refiere a la actualización de la legislación vigente referida.

aa) Se reconsiderará la aplicación de distintos grados en la calificación Residencial unifamiliar (R3) para ámbitos concreto con una regulación específica para cada uno de ellos, en su caso, en lugar de la aplicación prevista de distintas regulaciones en función de la clasificación del suelo.

En el nuevo documento de las NNUU han sido subsanados los reparos detectados en los artículos 137, 138, 143, 147, 152, 153 y 171.8.

Por otro lado, en el acuerdo de septiembre de 2017, se ponía de manifiesto que se reconsiderara la aplicación de distintos grados en la calificación residencial Unifamiliar (R3), en lugar de la aplicación prevista de distintas regulaciones en función de la clasificación del suelo.

Como se observó en la documentación técnica de agosto de 2015, en el artículo 127 de las NNUU, se establecía una regulación diferente para el SU-NC.

Artículo 127. Norma Zonal Residencial Unifamiliar (R3)

Régimen Jurídico	
	Se trata de las zonas formadas por las edificaciones localizadas en el entorno del casco urbano. Dado el escaso crecimiento del núcleo urbano, engloba casi exclusivamente construcciones perimetrales sobre el viario existente en parcelas vacantes u objeto de rehabilitación o cambio de uso.
Tipología	
	Se trata principalmente de viviendas de carácter unifamiliar con jardín y mayor espacio libre de parcela. La tipología edificatoria mantiene los rasgos de la existente, otorgando a la escena urbana gran unidad.
Usos permitidos	
	• Uso característico: · Uso residencial, vivienda unifamiliar, pareada, adosada o aislada.
	• Usos compatibles: · Uso terciario · Uso recreativos · Uso dotacional, en cualquiera de sus clases · Uso de zonas verdes y espacios libres · Almacenes agrícolas y pequeños talleres · Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores
Parcela mínima	
	En Suelo Urbano Consolidado la existente. En Suelo Urbano No Consolidado y en caso de segregaciones en suelo urbano consolidado ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados, con fachada mínima de seis (6,00 m) metros.
Ocupación y fondo	
	Las edificaciones se colocarán en alineación oficial o dispondrán en ésta de un cerramiento según lo establecido en el Artículo 103 de estas normas. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad). La ocupación máxima de parcela es del 70% de la parcela neta. El frente mínimo de fachada (cuando la fachada se alinee a vial) se establece en 5,00 m. Se establece un retranqueo a linderos laterales de 2,00 metros (este no se aplica a linderos frontales o frente de fachada).
Alturas	
	En general no se permitirán alturas superiores a las dos (2) plantas ni a los siete (7,00 m) metros de altura de fachada, permitiéndose el uso bajo cubierta. Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 79 de estas normas. Las edificaciones existentes, de carácter residencial que superen la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.
Vuelos y balcones	
	Se permiten los balcones siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 101. Se permiten terrazas siempre que su configuración no dañe la imagen del conjunto.
Densidad máxima	
	Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.
Edificabilidad	
	1 m²/m² sobre parcela neta.
Consideraciones para el Suelo Urbano No Consolidado	
	El Suelo Urbano No Consolidado en dicho PGOU constituye una actuación aislada para la obtención de suelo y urbanización de vial, de manera que se conforme dicha zona situada en el límite entre el núcleo y el Suelo No Urbanizable, junto al acceso desde la carretera CV-813. Como consideraciones se establecen las siguientes: 1) El proyecto de urbanización conservará el árbol (chopo blanco) de gran porte existente junto a la carretera CV-813. Los criterios de urbanización serán acordes con la normativa y con el trazado de los suelos contiguos. 2) La superficie del sector de suelo urbano no consolidado es de 1.181,60 m². 3) El sistema de actuación será mediante cesión gratuita al municipio y se realizará ordinariamente en metálico. 4) El instrumento de ordenación y gestión es el de obras públicas ordinarias costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación. 5) El suelo derivado de las cesiones obligatorias, será el siguiente: • 10% Aprovechamiento Medio, que se realizará en metálico según los
	dispuesto en el art. 288.2 de la LUA 09. • 17,19% destinado al desarrollo del Sistema Viario, con una superficie de 203,16 m², según la urbanización prevista en el PGOU. 6) El suelo preciso para dotaciones derivado de los módulos de reserva será el siguiente: • 31,93% destinado a Espacio Público Polivalente, concretamente a zonas verdes, con una superficie prevista de 377,24 m². • El núcleo de Asín, por sus características, no requiere de ningún nuevo espacio ni construcción destinada a equipamiento. Actualmente sus necesidades están cubiertas. • El núcleo de Asín no posee ni requiere espacios propios de aparcamiento. Las cesiones obligatorias y los módulos de reserva son superiores a los mínimos estipulados en la LUA 09.

Según la nueva documentación aportada, señalar que al no clasificarse SU-NC, se ha eliminado toda referencia de dicha clasificación, quedando finalmente el art.127 de la siguiente forma:

Artículo 127. Norma Zonal Residencial Unifamiliar (R3)

Régimen Jurídico	
	Se trata de las zonas formadas por las edificaciones localizadas en el entorno del casco urbano. Dado el escaso crecimiento del núcleo urbano, engloba casi exclusivamente construcciones perimetrales sobre el viario existente en parcelas vacantes u objeto de rehabilitación o cambio de uso.
Tipología	
	Se trata principalmente de viviendas de carácter unifamiliar con jardín y mayor espacio libre de parcela. La tipología edificatoria mantiene los rasgos de la existente, otorgando a la escena urbana gran unidad.
Usos permitidos	
	• Uso característico: · Uso residencial, vivienda unifamiliar, pareada, adosada o aislada.
	• Usos compatibles: · Uso terciario · Usos recreativos · Uso dotacional, en cualquiera de sus clases · Uso de zonas verdes y espacios libres · Almacenes agrícolas y pequeños talleres · Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores
Parcela mínima	
	Para los ámbitos calificados como R3, la existente, salvo segregaciones que se establece en ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados, con fachada mínima de seis (6,00 m) metros.
Ocupación y fondo	
	Las edificaciones se colocarán en alineación oficial o dispondrán en ésta de un cerramiento según lo establecido en el Artículo 103 de estas normas. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad). La ocupación máxima de parcela es del 70% de la parcela neta. El frente mínimo de fachada (cuando la fachada se alinee a vial) se establece en 5,00 m. Se establece un retranqueo a linderos laterales de 2,00 metros (este no se aplica a linderos frontales o frente de fachada).
Alturas	
	En general no se permitirán alturas superiores a las dos (2) plantas ni a los siete (7,00 m) metros de altura de fachada, permitiéndose el uso bajo cubierta. Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 79 de estas normas. Las edificaciones existentes, de carácter residencial que superen la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.
Vuelos y balcones	
	Se permiten los balcones siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 101. Se permiten terrazas siempre que su configuración no dañe la imagen del conjunto.
Densidad máxima	
	Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.
Edificabilidad	
	1 m²/m² sobre parcela neta.

3. En relación con la Documentación Gráfica:

En el acuerdo de septiembre de 2017, se ponía de manifiesto la discrepancia sobre la fecha de documentación gráfica incluida en soporte digital y la documentación diligenciada, de fecha agosto de 2015 y enero de 2015 respectivamente.

Por ello, en aras de garantizar la seguridad jurídica del documento deberán aclararse estas circunstancias determinándose los planos que realmente ha sido objeto de aprobación provisional, de forma que el documento aprobado definitivamente deberá estar debidamente diligenciado, y ser coherente y coincidente, en sus formatos papel y digital.

Señalar que, en la nueva documentación aportada, han sido subsanadas las discrepancias observadas en los planos, coincidiendo la documentación en soporte digital con la documentación en papel debidamente diligenciada.

Por otro lado, se recomendaba señalar en el plano PO-2.2 las zonas de protección del sistema general viario correspondiente a la carretera A-1204 de la red Comarcal

Aragonesa y al CV-813. Tal y como se comprueba en la nueva documentación, aparecen grafiadas tanto la Línea Límite de Edificación, Línea de Dominio Público, Zona de Servidumbre y Zona de Protección de las carreteras A-1204 y CV-813.

Finalmente, se solicitaba la identificación con claridad en el PI-6 Mapa de riesgos, de la superficie inundable de 500 años, así como el flujo preferente del Río Farasdués y las zonas de riesgos geológicos contenidas en los planos de ordenación.

Según se observa en la nueva documentación aportada, concretamente en el plano PI-6, aparece grafiada la zona inundable de TR-500 años, también se etiqueta los riesgos geológicos con la misma terminología utilizada en los planos de ordenación, y aparece grafiada la zona de flujo preferente del Río Farasdués. Por todo ello, el reparo impuesto queda subsanado.

4. En relación al Suelo No Urbanizable se señalaba:

"Segundo. — Aprobar el Suelo No Urbanizable, a excepción de la clasificación de suelo no urbanizable especial de las parcelas donde se pretende ubicar la depuradora de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho".

En concreto en el fundamento de derecho noveno se establecían lo siguiente:

"No se considera adecuada la clasificación como suelo no urbanizable especial de los terrenos reservados para la construcción de la futura depuradora, aunque si su consideración como sistema general dentro de la categoría propia de los terrenos en los que se sitúa la parcela en cuestión, debiendo obtenerse dichos terrenos por las vías previstas por la Ley urbanística".

Según se observa en la nueva documentación presentada, los terrenos de la futura depuradora se clasifican como SNU-G. Por lo que el reparo detectado queda subsanado.

Por otro lado, se ponía de manifiesto la discrepancia en relación con la delimitación del MUP manifestada por la Sección de Defensa de la Propiedad del Servicio del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad en su informe, y la necesidad de actualización de la cartografía, en la medida que no consta en el expediente la emisión de un segundo informe al respecto, se desconoce si la documentación presentada se ajusta a los requerimientos en este sentido apuntados por dicho servicio. Si bien, tras la consulta de los Servicios Técnicos del Consejo al Servicio Técnico de la Defensa de la Propiedad, podemos concluir que la delimitación presentada es correcta, quedando el reparo subsanado.

Finalmente, en el acuerdo de septiembre de 2017, se señalaba la posibilidad de acogerse a la Zona de Borde, en la medida que el Plan no clasificaba suelo urbanizable, debiendo indicarse en su caso expresamente este aspecto en la memoria justificativa del Plan.

Según se observa en la nueva documentación técnica aportada, se justifica el amparo a la Zona de Borde, dada las características estructurales del parcelario existente alrededor del límite del suelo urbano, propiciando un posible desarrollo en su entorno más inmediato. De esta forma se permite la construcción de edificaciones destinadas a almacenes y pequeña industria o vivienda unifamiliar en la zona próxima al núcleo, siempre que sea compatible con el uso del suelo y según las determinaciones establecidas en la legislación urbanística.

Quinto. — En atención al análisis realizado y a todo lo referido en el apartado anterior se establecen las siguientes conclusiones con respecto a la nueva propuesta del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Asín:

Con respecto al Suelo Urbano No Consolidado

Se consideran subsanados los reparos señalados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 28 de septiembre de 2017.

Con respecto al Suelo No Urbanizable.

Se consideran subsanados los reparos señalados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 28 de septiembre de 2017.

Con respecto a las Normas Urbanísticas

Se consideran subsanados los reparos señalados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 28 de septiembre de 2017.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Asín, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Asín.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO DE ASÍN

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO 1

Disposiciones comunes

Artículo 1. *Naturaleza y finalidad del plan general.*

Estas Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan General Simplificado de Ordenación Urbana de Asín.

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación que integra su ámbito municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes y la concreción del modelo de evolución urbana y la ocupación del territorio, todo ello según las bases recogidas en la legislación urbanística.

Las presentes normas urbanísticas respetan toda legislación referente a Ordenación del Territorio, así como directrices aprobadas en la actualidad.

Artículo 2. *Ámbito.*

El ámbito de aplicación de este Plan General es la totalidad del término municipal de Asín.

El ámbito de afección lo forman todos los actos relativos al uso del suelo y la edificación que se pretendan realizar con carácter público o privado dentro del ámbito territorial de aplicación.

Artículo 3. *Vigencia.*

La vigencia del Plan General será indefinida si bien el horizonte temporal de gestión es de 15 años, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas y ordenanzas urbanísticas.

Artículo 4. *Revisión del PGOU.*

1. La revisión del Plan General se llevará a cabo según las mismas reglas de documentación, tramitación, procedimiento y competencia que las establecidas en la ley para su aprobación y solo podrá tener lugar a iniciativa del municipio o a de la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Tendrá la consideración de Revisión del Plan General cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano.

—Las afecciones sustanciales indicadas en el artículo 77.2 de la LUA 09.

• Alteraciones relevantes de la ordenación estructural (superficie, aprovechamiento…)

• Modificaciones de sectores residenciales que en sí mismas o unidas a las aprobadas en los dos últimos años una superación del 30% de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial, con las restricciones del artículo 77.2b de la LUA 09.

—Cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por la entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o planificación sectorial que por sus determinaciones o dimensiones hagan necesaria una revisión del Plan General.

—Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

• Cambios que afecten sustancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.

• Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.

• Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

3. La revisión puede ser parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio o de sus determinaciones y se determine justificadamente tal y como establece el artículo 77.3 de LUA 09.

Artículo 5. *Modificación del PGOU.*

1. Se consideran Modificaciones del Plan las alteraciones de sus determinaciones que no alcancen la categoría de Revisión tal y como se establece en el artículo anterior. Como ocurre con la revisión solo podrá tener lugar a iniciativa del municipio o a de la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Deberán incluir los siguientes contenidos y determinaciones:

—Justificación de su necesidad o conveniencia y sus efectos sobre el territorio.

—Definición de las nuevas determinaciones con un grado de precisión análogo al modificado.

3. Las modificaciones aisladas del PGOU se llevarán a cabo mediante el procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa municipal, artículo 57 de la LUA 09, con las especialidades del artículo 78.2 de la misma.

4. Si la modificación prevé la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo, éstos podrán tramitarse simultáneamente, pero en expediente separado.

5. Cuando la modificación previera la clasificación de nuevo suelo urbano, incrementar la densidad residencial, modificar la zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público o incrementar la edificabilidad, densidad o usos del suelo deberá atenerse a los requisitos especiales del artículo 79 de la LUA.

6. El Ayuntamiento llevará un control y numeración correlativa de las modificaciones del Plan General.

Artículo 6. *Ejecutividad.*

Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva según las determinaciones del artículo 73 de la LUA 09. Una vez aprobados producirá los efectos de obligatoriedad, ejecutividad, legitimación de expropiaciones y edificación en situación de fuera de ordenación que establecen los artículos 72, 73, 74 y 75 de la LUA 09.

Artículo 7. *Interpretación de los documentos del plan.*

7. La interpretación de los diversos documentos de Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Asín, siendo aplicable, en cuanto el Plan General tiene carácter reglamentario, los criterios legales interpretativos contenidos en el Código Civil.

8. En la interpretación de los documentos del Plan, prevalecerá en general los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de estas, las de escala de dibujo más próximo al tamaño real, es decir, el plano más preciso frente al más general.

9. En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiere específicamente por razón de determinaciones.

10. Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la creación de espacios dotacionales frente a la configuración de espacios con destino a usos lucrativos, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses de la colectividad.

Artículo 8. *Publicidad.*

1. Todos los documentos del Plan general de Ordenación Urbana y sus instrumentos de desarrollo serán públicos por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento, en las condiciones de servicio que este establezca

2. Por tanto, el Ayuntamiento deberá contar con una copia debidamente actualizada de la aprobación definitiva del Plan, sus planes de desarrollo, estudios de detalle, licencias y todos los expedientes aprobados y/o en trámite.

Artículo 9. *Consulta e informes urbanísticos.*

1. Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en los términos señalados en el artículo 4 del texto refundido de la ley de suelo 2/08.

2. Se podrán realizar consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una finca determinada. La consulta, cuando así se considere, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su suspensión. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes.

3. Asimismo se podrá solicitar al Ayuntamiento informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, previo pago del correspondiente derecho y adjuntando documentación suficiente para localizar el emplazamiento de la finca.

Artículo 10. *Señalamiento de alineaciones y rasantes.*

Se podrá solicitar a los servicios municipales copia de las alineaciones y rasantes que afecten a una finca determinada, ingresando en el ayuntamiento los derechos correspondientes, facilitándole el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente.

Artículo 11. *Edificios y usos fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultasen disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, zonas verdes o viales, contener usos incompatibles o estar prevista su expropiación serán calificados como fuera de ordenación. La disconformidad con el resto de determinaciones establecidas en el Plan constituirá régimen de fuera de ordenación.

2. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí se admiten las obras de mantenimiento, de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

3. De manera excepcional, se prevé un régimen de tolerancia previsto para aquellas edificaciones de carácter tradicional, típicas de la zona o territorio en la que se asientan, entendiendo que estas engloban desde almacenes destinados a cualquier uso, bordas, masías, torreones, viviendas urbanas, casa de labor rural, etc.

Se permitirá el normal desarrollo de las mismas cuando se encuentren en situación de fuera de ordenación, admitiéndose obras de renovación y ampliación, así como cambios de uso compatibles con el tipo de suelo en el que se emplazan, cuya finalidad no es otra que el mantenimiento y la salvaguarda del patrimonio rural tradicional de Asín, a pesar de las modificaciones introducidas en el PGOU. Todo ello se realiza en virtud del artículo 75.2 de la LUA 09.

En lo que respeta al uso residencial y las edificaciones destinadas al mismo, deberá cumplir con los parámetros establecidos en artículo 155.6.

4. Para el resto de edificaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 75 “Edificios fuera de ordenación”, de la LUA 09.

CAPÍTULO 2

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 12. *Disposiciones generales.*

El régimen urbanístico del suelo es el establecido en la Ley de Suelo, en la legislación urbanística autonómica y, por remisión legal, en el planeamiento, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo, la clasificación y la calificación, tal y como establece el artículo 10 de la LUA 09.

La determinación de la situación básica de suelo urbanizado a los efectos establecidos en la Ley de Suelo 2/2008 no está condicionada, en tanto cuestión fáctica y reglada, por la clasificación y calificación urbanística de los mismos, por tanto, los terrenos que no se encuentren en la situación básica de suelo urbanizado lo estarán en suelo rural según las determinaciones del artículo 10 de la LUA 09.

Artículo 13. *Clasificación y calificación de suelo.*

1. El presente Plan General establece la estructura general y orgánica del territorio y clasifica la totalidad de la superficie municipal, incluidos los suelos destinados a sistemas generales tal y como estable el artículo 40 de la LUA 09.

2. El PGOU-S de Asín distingue dos clases de suelo, Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable, puesto que prescinde de la clasificación de Suelo Urbanizable pues no se considera necesario para la previsión de demanda.

—El Título V de las presentes normas establece las condiciones del Suelo Urbano, el cual está formado por las áreas integradas en la trama urbana tradicional y sus crecimientos perimetrales posteriores, formando un conjunto urbanizado y consolidado según los criterios establecidos en el artículo 12 de la LUA 09.

—El Título VII de las presentes normas establece las condiciones del Suelo No Urbanizable, que son aquellos que el planeamiento preserva de la transformación a través de la urbanización por tener algún tipo de valor agrícola, forestal, ganadero recursos naturales o paisajísticos, valores culturales o cualquier otro valor o riesgo o por no considerarse necesarios para el crecimiento tal y como establece el artículo 17 de la LUA 09.

3. La categorización es la determinación que el planeamiento realiza para caracterizar o especializar ámbitos de suelo dentro de las áreas con una misma clasificación, definiendo singularidades en su régimen. En suelo urbano las categorías son consolidado y no consolidado y en suelo no urbanizable, genérico y especial.

4. La calificación es la determinación a través del planeamiento de un uso, global o pormenorizado, del suelo. Asignándoles unas determinaciones concretas en función de la misma.

Artículo 14. *Otros instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Planes parciales, cuya finalidad es establecer, en desarrollo del Plan General, la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en el caso de que no la presenten. Sus determinaciones de desarrollan en los artículos 51 y siguientes de la LUA 09.

2. Planes especiales, podrán formularse con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial o del Plan General, según lo establecido en los artículos 61 y siguientes de la LUA 09.

3. Estudios de detalle, se formulan para completar o adaptar las determinaciones en materias específicas establecidas por el Plan General o planeamiento de desarrollo. Sus determinaciones y alcance se establecen en los artículos 67 y siguientes de la LUA 09.

4. Ordenanzas de edificación, regulan los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, así como actividades susceptibles de autorización en los mismos, y, en general, todas aquellas condiciones de la edificación que no sean definitorias de la edificabilidad y usos del suelo. Sus determinaciones se encuentran en el artículo 69 de la LUA 09.

Artículo 15. *Gestión urbanística.*

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos para la transformación del uso del suelo y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico propuesto.

La competencia de la ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará según los criterios de la LUA 09.

Artículo 16. *La gestión urbanística en municipios con Plan General de Ordenación Urbana Simplificado.*

1. El régimen urbanístico simplificado se desarrolla en los artículos 284 y ss. de la LUA 09 y en él se establecen sus condiciones y criterios.

2. La gestión urbanística de estos municipios puede ejecutarse en cualquiera de las formas legales de la LUA 09, desarrolladas en el siguiente artículo.

Artículo 17. *Presupuestos de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento puede realizarse mediante actuaciones aisladas, a través de la obtención de la correspondiente licencia y, si procede conforme a los criterios de los artículos 138, 139 y 140 de la LUA 09, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

2. La ejecución del planeamiento puede llevarse a cabo también a través de actuaciones integradas, que requiere la aprobación previa y respecto a la totalidad de los terrenos de la unidad o unidades de ejecución de:

—El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

—El programa del sistema de actuación correspondiente y la aprobación del proyecto de equidistribución.

—El proyecto de urbanización.

3. Es la Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, la que elige motivadamente la modalidad de gestión urbanística que considera más adecuada para las características de cada actuación concreta.

Existen cuatro modalidades de gestión de actuaciones integradas según LUA 09:

—Gestión directa por expropiación: La Administración obtiene todos los terrenos de la Unidad o Unidades de Ejecución y realiza la ejecución material del planeamiento.

—Gestión directa por cooperación: La Administración ejecuta las obras de urbanización de la Unidad o Unidades de Ejecución completas posteriormente a la aportación de la cesión obligatoria por parte de los propietarios, y los titulares de derecho abonarán cuotas para sufragar los gastos de urbanización.

—Gestión indirecta por compensación: Los propietarios, previa aprobación del programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria y ejecutan a su costa la urbanización conforme a planeamiento.

—Gestión indirecta por urbanizador: El urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización.

4. En suelo urbano podrá ejecutarse el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias. Artículos 289 y 290 LUA 09.

Artículo 18. *Unidad de ejecución.*

La unidad de ejecución es la delimitación de suelo establecida por el planeamiento general, parcial o especial o por los programas de urbanización o compensación, que permite el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie. En suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuas.

Artículo 19. *Aprovechamiento.*

El aprovechamiento urbanístico permite garantizar la equidistribución en las actuaciones de urbanización, corrigiendo las diferencias entre usos y tipologías edificatorias, así como de la aptitud de los suelos a desarrollar. Esto se realiza a través de los llamados coeficientes de homogeneización, artículo 133 de la LUA 09, que deberán estar lo más justificados posibles a las condiciones reales de mercado.

Existen diferentes aprovechamientos, sus definiciones se encuentran en los artículos 131 y ss. de la LUA 09:

—Aprovechamiento objetivo

—Aprovechamiento subjetivo

—Aprovechamiento preexistente

—Aprovechamiento medio

Por estar en régimen urbanístico simplificado, y tal y como establece el artículo 288 de la LUA 09, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 134.2 de la misma ley.

Artículo 20. *Reparcelación.*

1. La reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su posterior división ajustada al planeamiento, distribuyendo justamente los beneficios y cargas de la actividad urbanística y localizando el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento, concretando también en lugar de las parcelas cuyo aprovechamiento corresponde al municipio, en su caso.

2. La reparcelación puede ser voluntaria o forzosa.

3. Su contenido, efectos, documentación y características se encuentran en los artículos 147 y siguientes de la LUA 09.

4. En caso de reparcelación económica, artículo 151 de la LUA, se limita a la redistribución material de los terrenos susceptibles de reparcelación material y a establecer las cesiones a favor de la Administración y las indemnizaciones a los afectados.

Artículo 21. *Parcelaciones rústicas y urbanísticas.*

1. Es parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. Es parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga lugar para fines vinculados a la explotación agraria de la tierra.

3. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

4. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficies inferiores a los determinados en el planeamiento y en la normativa sectorial correspondiente salvo que se prevea la simultánea agrupación a fincas colindantes, según lo indicado en el artículo 247 de la LUA 09.

5. En el suelo no urbanizable será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesariedad de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo, exceptuando de esta declaración los procedimientos de concentración parcelaria.

Artículo 22. *Proyectos de urbanización.*

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento, incluyen una o varias unidades de ejecución completas o la ejecución directa de sistemas generales. Artículo 144 LUA 09.

Artículo 23. *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

Por encontrarnos en régimen urbanístico simplificado, la ejecución de la ordenación pormenorizada en suelo urbano cuando no esté prevista en los instrumentos de ordenación o urbanísticos o no sea preciso o conveniente el establecimiento de unidades de ejecución se puede realizar en régimen de obras públicas ordinarias.

El coste de las obras se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización o mediante la imposición de contribuciones especiales. Las determinaciones concretas se establecen en el artículo 290 de la LUA 09.

CAPÍTULO 3

Licencias y disposiciones sobre la edificación y usos del suelo

Artículo 24. *Efectos de la aprobación del PGOU sobre la edificación y los suelos.*

1. La aprobación del plan implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que se establecen en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

3. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. Las obras que se pueden realizar sobre ellos se definen en el artículo 75 de la LUA.

4. Sobre las edificaciones e instalaciones que se ajusten al planeamiento, podrán realizarse las obras descritas en los títulos V, VI y VII del presente plan.

5. Podrán autorizarse, construcciones o instalaciones de carácter provisional, en cualquier clase de suelo que no dificulten la ejecución del planeamiento y que deberán cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente con las condiciones del artículo 27.4 de la LUA 09.

Artículo 25. *Licencias.*

1. Quedan sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo, tales como parcelaciones urbanísticas, movimiento de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, toda modificación de rasante de los terrenos y actividad, uso o instalación que modifique la preexistente. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación. Esta enumeración no es limitativa y por tanto el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes a las descritas, siempre conforme con la Legislación de Régimen Local.

2. También están sometidos a licencia los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las concesiones o autorizaciones que deba otorgar el titular del dominio.

3. Las licencias se otorgan resolviendo tanto la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse en caso de ocupación ilegal del dominio público.

4. De conformidad con lo dispuesto en el art.25.2.d) y 21.1.LL) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24.e) del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

5. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

6. El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas; ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

A tal efecto, la Administración Municipal no concederá el certificado de final de obras en tanto no se haya dado cumplimiento a las obligaciones señaladas en el párrafo anterior.

7. Transcurrido el plazo de resolución a la solicitud de licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

8. El procedimiento de solicitud es el definido en el artículo 242 de la LUA 09 y por el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 26. *Clases de licencias.*

1. Existen los siguientes tipos de licencias principales, aunque los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de conformidad con la normativa de régimen local:

—Licencia ambiental de actividades clasificadas
—Licencia de inicio de actividad
—Licencia de apertura
—Licencia de ocupación
—Licencias urbanísticas
• Licencia de obras
• Licencia de obras de edificación
• Licencia de obras de urbanización
• Licencia para la edificación y urbanización simultáneas
• Licencia de parcelación urbanística

2. Cuando un proyecto esté sometido a evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse licencia si la declaración de impacto ambiental es negativa o incúmplalas medidas de corrección determinadas en ella, con las salvedades del artículo 235 de la LUA 09.

3. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento y además licencia urbanística serán objeto de una sola resolución, teniendo la primera prioridad sobre la urbanística, según las condiciones del artículo 234 de la LUA 09.

Artículo 27. *Licencia ambiental de actividades clasificadas.*

Esta licencia se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, con arreglo a la ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada. La citada ley hace una enunciación pormenorizada de las actividades concretas sometidas a la misma.

Artículo 28. *Licencia de inicio de actividad.*

Esta licencia se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas.

Artículo 29. *Licencia de apertura.*

1. Se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales reúnen las condiciones adecuadas de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos público, actividades recreativas o establecimientos públicos requerirá de las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

Artículo 30. *Licencia de ocupación.*

1. Se exigirá para la primera para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos que no estén sometidos a licencia ambiental de actividades clasificadas ni apertura.

La licencia de ocupación acredita que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

2. Se distinguen las siguientes modalidades:

—la primera utilización de los edificios de nueva construcción

—los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación

—las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas o de apertura

Artículo 31. *Licencia de obras.*

1. Están sometidos a licencia de obras todas las actuaciones de edificación y uso del suelo y subsuelo establecidos en el Artículo 21 de estas normas, y su fin es comprobar la adecuación de lo solicitado en la licencia con la normativa urbanística.

2. Existen dos tipos de obras, mayores y menores, se entiende que las menores son aquellas de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen proyecto técnico ni presupuesto elevado.

3. Las obras mayores requieren de proyecto técnico, que contendrá las determinaciones adecuadas a la obra de que se trate y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4. Se considerarán obras menores como norma general las siguientes:

—Obras de acondicionamiento menor en viviendas, que no afecten a su volumen, incluidos elementos comunes pero que no afecten al número de unidades de vivienda, ni a edificios catalogados.

—Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura. Reparación de canalones y bajantes interiores.

—Obras exteriores que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de fachada, como reparaciones parciales en paramento exterior de edificios (fachadas, balcones, elementos salientes) y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios.

—Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública. Acondicionamiento de espacios libres de parcela y limpieza y desbroce de solares, así como reparación de pasos y badenes siempre que no afecten a servicio públicos o espacios protegidos.

—Cualquier otra que cumpla las condiciones de escasa entidad indicadas en el apartado 2.

5. La licencia de edificación, además de proyecto que garantice con el cumplimiento de la normativa aplicable debe contar con:

—Licencia de parcelación o conformidad de la parcela con el planeamiento.

—Contar con el desarrollo de la urbanización suficiente de la unidad de ejecución para alcanzar la condición de solar o solicitar licencia de urbanización y edificación simultánea.

—Obtención de la licencia de actividad u otras concesiones previas necesarias.

—Justificar el cumplimiento de las cargas urbanísticas que pudiera tener la parcela.

—Proyecto técnico, en los casos necesarios, firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

—Liquidación de tributos municipales correspondientes.

6. En las solicitudes de licencia en suelo no urbanizable, se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, proyecto redactado por Técnico competente en caso de que sea necesario, y declaración de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente en ese momento y del destino que se pretende dar a la edificación. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea preciso para garantizar que las obras se acomodarán a la Ley del Suelo, la normativa urbanística y al Plan General y al resto de condiciones que para la autorización de construcciones en Suelo No Urbanizable establece la legislación.

Artículo 32. *Actuaciones sujetas a comunicación previa.*

1. Las obras menores podrán someterse al procedimiento de comunicación previa, por el cual no se solicita licencia al Ayuntamiento, sino que se comunica al mismo las obras a realizar y el presupuesto de las mismas, pudiendo comenzar las obras inmediatamente. El ayuntamiento se reserva la facultad de control e inspección de la veracidad de lo ejecutado conforme a proyecto.

2. Se deberá entregar memoria con las actuaciones a realizar y justificación del cumplimiento de la normativa en vigor y planos que definan la actuación.

3. En el caso en que la obra requiera colocación de andamios, la solicitud deberá acompañarse de los medios y estudio de seguridad y salud adecuados.

4. Cuando se considere que las obras comunicadas no se ajustan al procedimiento de comunicación previa el Ayuntamiento se lo notificará al interesado.

5. En ningún caso podrán regirse por este procedimiento obras sometidas a licencia ambiental de actividades clasificadas.

Artículo 33. *Licencia para la edificación y urbanización simultáneas.*

1. Los propietarios de parcelas podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes.

2. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil de los terrenos suficientes para garantizar lo indicado en el apartado anterior en un plazo inferior de tres años.

Artículo 34. *Características y contenido del proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo ni modificar las de planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en el artículo 144 de la LUA 09 y los artículos del 159 al 162 del RPA 02.

3. Se desarrollarán en memoria descriptiva de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones. Y contendrán la documentación necesaria para garantizar la conexión con los servicios existentes, establecimiento de nuevos tramos y la calidad de los mismos:

—Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y en general toda red de espacios libres y zonas verdes públicas, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

—Redes de distribución de agua potable y de riego.

—Red de alcantarillado para el saneamiento de aguas pluviales y residuales.

—Red de distribución de telefonía y telecomunicaciones.

—Red de energía eléctrica y alumbrado público.

—Otras instalaciones si se considera oportuno, tales como gas u otras telecomunicaciones si son demandadas por el municipio.

—Jardinería.

4. El proyecto deberá garantizar, o en su caso, solucionar la capacidad d los servicios existentes.

5. Los proyectos de urbanización podrán ser redactados de oficio o por el promotor del planeamiento. Y su aprobación definitiva corresponderá al alcalde.

6. Podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como con el programa de compensación o urbanización.

Artículo 35. *Características y contenido del proyecto de edificación.*

1. Los proyectos de edificación hacen referencia a toda obra que afecte a la nueva construcción, transformación o demolición de la edificación.

2. Las obras de nueva planta, tienen por objeto:

—la edificación de un solar vacante

—la ampliación de una edificación existente

—La reconstrucción de un edificio en ruinas

—La demolición y posterior realización de edificación de nueva planta

—Obras de rehabilitación o reestructuración total o parcial, tienen por objeto la restitución de la edificación a sus condiciones de habitabilidad o funcionalidad, o a la nueva funcionalidad que se pretenda otorgarle, con modificación de volumetría y de distribución interior y exterior.

Las obras de nueva planta deberán presentar proyecto técnico que defina totalmente las características de las obras, siguiendo el cumplimiento de la normativa vigente y de las características particulares definidas en estas normas para cada clase de suelo.

3. Las edificaciones existentes también pueden ser sometidas a proyectos de obras de diferentes grados de afección:

—Obras de consolidación, tiene por objeto el afianzamiento de la estructura de la edificación y el refuerzo de elementos dañados para garantizar la seguridad y el mantenimiento del uso de la misma, se pueden llevar a cabo pequeñas transformaciones de la situación original.

—Obras de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio a su situación original. Podrán incluir obras de consolidación, reparación e incluso sustituciones puntuales.

—Obras de mantenimiento, tienen por objeto mantener la edificación en buenas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

—Obras de acondicionamiento, tienen por objeto mejorar o conseguir las condiciones de funcionalidad o habitabilidad de un edificio o parte del mismo, incluso con redistribución del espacio.

Estas obras podrán considerarse obras mayores o menores para la obtención de la licencia correspondiente en función de lo establecido en el Artículo 27.

4. Las obras de demolición son aquellas que tienen por objeto la desaparición total o parcial de la edificación.

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento. Deberá presentarse Estudio Básico o Proyecto de Seguridad y Salud en aplicación de la legislación sobre seguridad en la construcción.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

El proyecto de edificación deberá contar con:

—Justificación de la condición de solar, contando con los servicios de agua, luz, saneamiento, pavimentación y demás servicios necesarios o solicitud de licencia de urbanización y edificación simultánea.

—Encontrarse al corriente de cargas urbanísticas.

—Contar con las autorizaciones sectoriales necesarias si fuera preciso por su localización o características y de las licencias de apertura o actividad en caso necesario.

—Contar con proyecto técnico y dirección facultativa de las obras, según su naturaleza. El proyecto deberá contar con la documentación necesaria para la completa definición de la obra a realizar y contará al menos con memoria en la que se justifique el cumplimiento de las normativas correspondientes, antecedentes de la parcela, destino de la edificación y conexión con los servicios existentes, todo ello se completará con planos que representen la edificación a realizar y las obras propuestas, pliego de condiciones, presupuesto de las obras y estudio de seguridad y salud y todos los anejos y otros informes que se soliciten por la normativa o criterio municipal.

—Hacer frente al abono de los tributos municipales.

Artículo 36. *Características y contenido de los proyectos de actividad e instalaciones.*

El proyecto de actividad debe reconocer que el establecimiento o edificación de la que se trate cumple con las condiciones previstas en la normativa y reglamentación, tanto general, como particular de la actividad a desarrollar, tanto en diseño como en instalaciones garantizando el adecuado desarrollo de la actividad.

Deberán ir firmados por técnico competente y deberán definir el uso, la superficie implicada, la potencia, las molestias que puede ocasionar, su peligrosidad y todos aquellos aspectos que puedan repercutir en el desarrollo de la misma y de su entorno. El proyecto justificar el cumplimiento de la normativa particular de casad instalación y en general de la Ley Ambiental de Aragón vigente.

Artículo 37. *Características y contenido del proyecto de parcelación.*

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

2. El proyecto contendrá como mínimo:

—Memoria justificada con los objetivos de la parcelación, describiendo cada finca original y fincas resultantes, debiendo hacer constar que cumplen con las condiciones del planeamiento y son aptas para su edificación según la normativa.

—Plano de situación y emplazamiento

—Plano de fincas originarias registrales, representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes en los terrenos y los usos de los mismos.

—Plano de parcelación con la clara representación de las parcelas resultantes, justificando que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 38. *Concurrencia de varias licencias municipales.*

En los supuestos en que concurra la solicitud de dos o más licencias municipales para un mismo acto de edificación o uso del suelo, estas podrán tramitarse en una misma instancia en la que se indicarán expresamente las licencias solicitadas.

Deberán acompañarse de la documentación necesaria para cada solicitud.

Artículo 39. *Informes y audiencia al interesado.*

1. Presentada la solicitud y la documentación exigible para la obtención de licencia, se informará el expediente por los técnicos municipales, que propondrá la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

2. Cuando se detecte por el Ayuntamiento desajustes entre lo solicitado a licencia y el ordenamiento jurídico que impidieran la concesión de la licencia, se comunicará al interesado otorgándole un plazo de audiencia de quince días, con el fin de que pueda alegar o presentar los documentos o justificaciones pertinentes. Trascurrido el plazo sin comparecencia se resolverá la solicitud.

3. Se procederá a la paralización de plazos para la concesión de licencias cuando sea necesaria la subsanación d deficiencias en la documentación entregada, dando a conocer el hecho al interesado y otorgándole un plazo de subsanación.

4. A su vez se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y gasta que los técnicos municipales no comprueben la subsanación de los mismos.

La licencia caducará si la subsanación no se realiza en los plazos previstos.

Artículo 40. *Transmisión de licencias.*

Las licencias de obras son transmisibles, debiendo el antiguo y el nuevo titular deberán dar cuenta de ello al ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse de acta en el que ambas partes especifiquen el estado de las obras.

Caso de que no se comunique al ayuntamiento, ambos serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de la actuación.

Artículo 41. *Plazo de resolución y subsanación.*

Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo de tres meses, en los supuestos que requieran también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

El plazo se interrumpirá si existen deficiencias subsanables para que el interesado pueda subsanarlas en el plazo de diez días. Si el solicitante no lo hace se entenderá desestimada su petición.

Artículo 42. *Modificación de las licencias.*

Las alteraciones substanciales que pretendan introducirse en el proyecto posteriormente a su licencia o durante su ejecución material requerirán la modificación de la licencia.

Se entiende alteración substancial a aquellas que no son meras especificaciones del proyecto aprobado o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos.

Artículo 43. *Caducidad y suspensión de las licencias.*

1. Las licencias se declararán caducadas, previo seguimiento del expediente administrativo al respecto cuando se superen los plazos descritos a continuación:

—Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezasen a ejercen las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados por el mismo órgano que la concedió.

—Si una vez iniciadas las obras a que se refiere la licencia concedida, estas se interrumpen por causa imputable al titular de la misma, durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

—Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin que se hayan reanudado las obras.

—Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin haber terminado las obras. La declaración de caducidad, que deberá adoptarse previa audiencia al interesado, comportará los siguientes efectos:

—El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

—La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

—Por el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación.

2. La caducidad de la licencia no se opone al derecho de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones sujetas a licencia y hasta que no se subsanen dichas deficiencias. La licencia caducará si no se subsanan las mismas en el plazo indicado al efecto.

El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de las licencias, ordenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, según el procedimiento del artículo 269 de la LUA 09.

Artículo 44. *Revisión de las licencias.*

Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por la Administración que las haya adoptado en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

Artículo 45. *Inspección urbanística.*

Los municipios y resto de administraciones y organismos públicos podrán llevar a cabo funciones inspectoras según lo especificado en los artículos 261 y ss. de la LUA 09, que pasarán por la comprobación del cumplimiento de la legislación, la propuesta de adopción de medidas para el cumplimiento, la propuesta de incoación de expedientes sancionadores y la propuesta del ejercicio del derecho de retracto.

Con el fin de garantizar la protección de la legalidad, el alcalde deberá tomar las correspondientes medidas en el caso de obras o usos en ejecución o de obras terminadas disconformes con la normativa o sin licencia según lo determinado en los artículos 265 y 266 de la LUA 09, que garanticen el cumplimiento de la legalidad.

Artículo 46. *Suministros.*

Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la obra.

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

CAPÍTULO 4

Deber de conservación

Artículo 47. *Consideraciones generales.*

1. Los propietarios de cualquier edificación, terreno, solar, urbanización o cartel deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, dimensiones equivalentes realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, según artículo 251 de la LUA 09 y artículo 9 del TR de la Ley de Suelo 2/2008.

3. En el caso de solares la garantía de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato se consiguen a través del vallado adecuado según Artículo 103 que impida el paso a los mismos, y el tratamiento y limpieza de su superficie, evitando la acumulación de escombros y restos que puedan provocar olores y otras molestias.

Artículo 48. *Órdenes de ejecución.*

1. El alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la conservación de la edificación según las condiciones especificadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las mismas aparezcan previamente incluidas en plan alguno.

2. Salvo que existiera urgencia justificada o peligro en la demora, se dará audiencia a los interesados según artículo 252.2 de la LUA 09.

3. Cuando las obras de conservación o rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda dicho deber.

4. La orden de ejecución no exime del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de la comprobación de su adecuación.

Artículo 49. *Ejecución forzosa.*

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la edificación forzosa (artículos 221 y ss. de la LUA 09) o la imposición de multas coercitivas (artículo 256 de la LUA 09), sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 50. *Declaración de ruina.*

Cuando alguna construcción o parte de ella se encuentre en estado ruinoso, el municipio de oficio o a instancia de parte, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia al propietario y moradores, salvo en caso de peligro inminente. Los supuestos de ruina se encuentran en el artículo258.2 y 259 de la LUA 09.

La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa de la LUA 09.

Antes de declarar la ruina de la edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe hasta donde alcance el deber normal de conservación.

Los bienes incluidos en el Catálogo no podrán ser objeto de demolición, en su totalidad o en las partes protegidas en sus determinaciones.

Artículo 51. *Deber del propietario de construcciones o edificaciones en ruina.*

El propietario de edificaciones o construcciones declaradas en ruina deberá:

—Proceder, a su elección, a la completa demolición o rehabilitación del mismo.

—Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. El municipio podrá acordar con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 258 de la LUA 09.

TÍTULO II

Condiciones generales de los usos

Artículo 52. *Disposiciones generales.*

El presente Plan general determinará la asignación de usos en las diferentes zonas de suelo urbano.

El uso del suelo estará sometido a las determinaciones legales establecidas por normativas y por estas normas a la clasificación de suelo, a los usos y a las condiciones de edificación y urbanización.

Artículo 53. *Compatibilidad entre usos.*

La compatibilidad de los usos es su capacidad para coexistir en un mismo ámbito. Existen diferentes categorías:

—Uso global: uso genérico mayoritario dentro de un ámbito de ordenación, que responde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

—Uso pormenorizado: hace referencia a las distintas tipologías que pueden diferenciarse en los usos globales.

—Uso mayoritario: el que dispone de una mayor superficie edificable en metros cuadrados de techo en una actuación urbanizadora.

—Uso característico: el mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de coeficientes de homogeneización y por tanto de la determinación del aprovechamiento.

—Uso compatible: los que el planeamiento determina que se pueden disponer conjuntamente con el mayoritario en una actuación.

—Uso preexistente: El materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

—Usos fuera de ordenación: usos establecidos con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren conformes con el mismo. Las obras que se pueden realizar sobre ellos se definen en el artículo 75 de la LUA. Y consisten en que no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

—Usos permitidos: son los que se ajustan al uso característico y compatible, y por tanto se permite expresamente su implantación en una actuación por el planeamiento. También los que sean temporalmente autorizados por la Administración.

—Usos prohibidos: son aquellos que no se ajustan al uso característico y compatible y por lo tanto se prohíbe su implantación en el ámbito de actuación en cuestión por el planeamiento.

—Usos tolerados: son aquellos que pueden coexistir en un ámbito, edificio o actuación con los usos permitidos, para ello puede condicionarse la licencia al cumplimiento de ciertas restricciones. Los usos tolerados tomarán como referencia para sus condiciones los usos permitidos.

Los usos tolerados estarán sometidos a las siguientes condiciones:

• Al realizar reformas u obras de modificación, deberán adoptar las medidas necesarias que señale el ayuntamiento para reducir o eliminar las diferencias entre el uso tolerado y las condiciones que constituyen el uso permitido.

• Las obras de ampliación se permiten siempre que este no sea el motivo de su situación de tolerado.

• La realización de obras no podrá incrementar la molestia, peligro, nocividad o insalubridad que supone el uso tolerado respecto al permitido.

• La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad comportará la pérdida de concesión de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo dicha actividad.

Artículo 54. *Situación de los usos.*

1. Cuando en un mismo edificio coexistan varios usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de uso.

2. En general no se permite situar en plantas inferiores a la baja ninguna actividad que no sea complementaria o vinculada al uso global del edificio o del local de planta baja, si lo hubiera, excluyendo el uso de estacionamiento y trastero.

3. Hay que tener en cuenta que la condición de compatibilidad o incompatibilidad de los usos puede estar determinada a su ubicación dentro del edificio, manzana o parcela, es decir puede permitirse un uso en planta baja y no en superiores, puede permitirse un uso en un edificio exento y no entre medianeras, etc… la presente normativa deberá establecer dichas condiciones.

Artículo 55. *Limitaciones de los usos.*

1. Se prohíbe todo uso distinto del de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en planta inferior al primer sótano.

2. En todo caso son usos compatibles, los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal que lo impida.

3. De entre las actividades clasificadas peligrosas, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible, que cumpliendo con la normativa técnica específica y tomando las precauciones necesarias, se instalen con carácter accesorio a otra actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas se admitirán en suelo urbano en función de las determinaciones de la Ley de Protección Ambiental de Aragón vigente.

Artículo 56. *Clasificación de usos.*

• Uso residencial:
—Unifamiliar.
—Colectivo.
—Turístico.
• Uso industrial:
—Productivo Agrario.
—Productivo Ganadero.
—Productivo Talleres artesanales.
—Productivo Industria ligera.
—Almacén.
—Otras industrias.
• Uso terciario:
—Comercial.
—Hotelero.
—Oficinas.
—Recreativo.
—Oficinas.

• Uso dotacional:
—Equipamiento docente.
—Equipamiento social.
—Equipamiento deportivo.
—Equipamiento polivalente.
—Zonas verdes y espacios libres (plazas,…).
—Viario e infraestructuras.

Cuando en un mismo edificio convivan varios usos cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones propias de su uso. Para las condiciones de la edificación o instalación se tendrá en cuenta las del uso mayoritario del mismo.

Solo podrá autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actuaciones que por las apropias características de su uso o, por el cumplimiento de las medidas correctoras necesarias, resultaren inocuas según las condiciones establecidas por la Ley de Protección Ambiental de Aragón.

CAPÍTULO 1

Uso Residencial

Artículo 57. *Definición y clases.*

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.

Se considera uso residencial aun cuando existan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

—Residencial unifamiliar: formado por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinadas a una única familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

—Residencial colectivo: Se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a las mismas.

—Residencial turístico: Aquel, que siendo de cualquiera de los dos tipos anteriores, no conforman viviendas habituales, sino urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

Dentro de las dos primeras categorías, pueden crearse viviendas de protección pública, que son las sometidas a un régimen concreto de protección por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 58. *Programa de la vivienda.*

1. La vivienda mínima contendrá una cocina, una estancia-comedor, pudiendo localizarse estos tres espacios en uno solo (cocina-estancia), un dormitorio doble o principal y un aseo completo con lavabo, inodoro y ducha. Siempre bajo el cumplimiento de normativas y ordenanzas que incidan en la materia y tengan carácter más restrictivo. También podrán realizarse apartamentos-estudio individuales de una sola estancia y baño completo. La superficie mínima es de 35,00 m2 y el volumen de 80 m3, sin incluir las terrazas o miradores.

2. Las diferentes estancias deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:
• Cocina: 6 m2.
• Estancia-comedor:
—Vivienda 1 dormitorio: 14,00 m2.
—Vivienda 2 dormitorios: 16,00 m2.
—Vivienda 3 o más dormitorios: 18,00 m2.
• Cocina- estancia:
—Vivienda 1 dormitorio: 18,00 m2.
—Vivienda 2 dormitorios: 20,00 m2.
—Vivienda 3 o más dormitorios: 24,00 m2.
• Dormitorio doble: 10,00 m2.
• Dormitorio sencillo: 6,00 m2.
• Cuarto principal: 3,00 m2.
• Aseo secundario: 1,50 m2.

3. La cocina tendrá una anchura mínima de 1,80 metros. En todas las habitaciones de menos de 10,00 m2 podrá inscribirse una circunferencia mínima de 2,00 metros y en las de 10,00 m2 o superior, una de 2,50 metros. En la estancia principal deberá inscribirse una circunferencia mínima de 3,00 metros.

4. Salvo en apartamentos estudios de una sola estancia, cada estancia será independiente, a los aseos no se accederá directamente desde la cocina o estancia y ningún dormitorio servirá de paso obligado a otro dormitorio. Excepto en viviendas de un solo dormitorio, existirá siempre un aseo al que no haya que acceder desde ninguna otra habitación.

5. La anchura mínima de los pasillos es de 0,90 metros pudiendo existir estrangulamientos puntuales de hasta 0,80 metros siempre que no excedan una la longitud de 40 cm.

6. Salvo si existiese tendedero común o el tendido pueda hacerse a patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie suficiente de tendido de ropa, que no sea visible desde el espacio público.

7. La altura libre para todo uso vivienda será de 2,50 metros medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos totalmente acabados. En vestíbulos, pasillos y aseos la altura libre podrá reducirse a los 2, 25 metros, así como en zonas parciales del resto de estancias que no superen el 30% de la superficie de la misma.

8. En edificios o espacios abuhardillados, a efectos de cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, serán las superficies que presenten una altura libre igual o superior a 1,50 metros.

Artículo 59. *Vivienda exterior.*

1. Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiendo por tal aquella que satisfaga las siguientes condiciones de higiene y seguridad.

2. Condiciones de higiene: todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual la estancia principal recaerá en una longitud no inferior a 3 metros de fachada sobre vial, plaza o espacio libre público o un patio privado abierto a espacio público con abertura mínima de 6 metros y en el que pueda inscribirse un circulo de dos tercios de la altura de la edificación, con un mínimo de 9,00 metros.

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso a nivel inferior al del terreno, salvo que se trate de estancias distintas de la principal en viviendas unifamiliares y que cumplan con las restantes condiciones de calidad e higiene.

3. Seguridad: deberá cumplir todas las condiciones que establezca la legislación sobre seguridad en caso de incendio y acceso a bomberos.

Artículo 60. *Condiciones en obras de rehabilitación.*

1. En obras de rehabilitación de edificaciones existentes, el Municipio podrá flexibilizar las normas descritas ante la imposibilidad motivada de cumplimiento de alguna o algunas de ellas por las características constructivas de la preexistencia.

2. La altura libre podrá reducirse a 2,20 metros en zonas concretas que no supongan más del 30% de la superficie de la superficie total del ámbito.

CAPÍTULO 2

Uso Industrial

Artículo 61. *Definición y clases.*

1. El uso industrial es aquel que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

• Uso productivo: comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

—Uso productivo de carácter agrícola: corresponde a los usos que conllevan la explotación de los recursos agrícolas o forestales y las actividades ligadas a dicha explotación. En suelo urbano deberán tener carácter inocuo, con emisiones acústicas no superiores a 30 dBA y superficie construida no superior a 500 m2 y potencia instalada inferior a 10 CV.

—Uso productivo de carácter ganadero: Corresponde a los usos ligados a la ganadería y explotaciones agropecuarias y las actividades ligadas a dicha explotación. Las instalaciones de guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano. (Se diferencian tipos según por el número de cabezas atendiendo a la legislación de referencia del Gobierno de Aragón. Decreto 94/2009, de Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas).

—Uso productivo Talleres artesanales: Los que tienen por finalidad la elaboración, transformación, reparación, tratamiento o distribución de productos o a la práctica de artes u oficios. En suelo urbano deberán tener carácter inocuo, con emisiones acústicas no superiores a 30 dBA y superficie construida no superior a 300 m2 y potencia instalada inferior a 10 CV.

—Uso productivo Industria ligera: Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos cuyas características no impiden un emplazamiento próximo a zonas residenciales. En suelo urbano y su zona próxima deberá ser una actividad no clasificada o clasificada siempre que las no suponga emisiones acústicas superiores a 60 dBA.

• Uso almacenaje: comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. En suelo urbano no producirán emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo, en una superficie no superior a 500 m2.

• Otras industrias: comprende los usos de industria en cualquiera de sus clases incluyendo la peligrosa, en cualquier caso, dado que no se prevé la clasificación de suelo urbano industrial, en caso de implantación se realizarían como edificación aislada, con el cumplimiento de la normativa correspondiente a la actividad y clase de suelo.

CAPÍTULO 3

Uso terciario

Artículo 62. *Definición y clases.*

1. Comprende las actividades destinadas al turismo, el comercio, el ocio o la prestación de servicios.

3. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

—Uso comercial: Recoge todas aquellas actividades que tengan por objeto poner a disposición de los consumidores y usuarios, bienes y servicios a particulares o empresas en sede estable. Se puede distinguir entre local comercial y grandes superficies comerciales.

—Hotelero: Comprende las actividades destinadas al alojamiento temporal de personas, incluyendo casas rurales y campamentos de turismo juvenil, escolar y similar.

—Oficinas: Comprende los usos destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a empresas bien a particulares. Se incluyen en esta categoría las actividades de oficina en despachos profesionales realizados en la vivienda del titular.

—Recreativo: comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, incluyendo bares, cafeterías, salas de espectáculos y similares.

—Garaje y aparcamiento: Espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos.

Artículo 63. *Condiciones del uso comercial.*

1. Para cualquier nueva edificación, acondicionamiento o reestructuración de un local comercial, así como de cualquier obra a realizar en los mismos.

2. La superficie de venta no será inferior de 6,00 m2, considerando ésta como todo espacio útil accesible por el público donde se lleva a cabo la transmisión o la selección y acceso a los productos.

3. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro y se cumplirán las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección propias de las normativas correspondientes.

4. Todo local comercial contará con un acceso peatonal directo desde la vía pública.

5. Los locales destinados a comercio dispondrán de un retrete y lavabo en locales de hasta 100 m2 de superficie y hasta 200 m2 y por cada fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. En cualquier caso, requerirán de espacio interpuesto entre la zona de inodoro y la zona comercial, en la que podrá situarse el lavabo.

Artículo 64. *Condiciones del uso hotelero.*

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por la reglamentación sectorial en vigor.

2. Si en el mismo establecimiento existen otros usos deberán tenerse en cuenta las condiciones de los mismo, en el caso de cafeterías o bares, la disposición de aseos suficientes según uso.

3. Deberá disponer en misma parcela de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o 100 m2 útiles de uso hospedaje, el que resultase mayor, salvo lo dispuesto en las normas de cada zona.

Artículo 65. *Condiciones del uso oficinas.*

1. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m2 en un volumen mínimo de 5 m3.

2. Todos los accesos y pasillos de oficinas a los que tenga acceso el público tendrán una anchura mínima de 1 metro, siempre justificando el cumplimiento del resto de normativa de aplicación.

3. Los locales destinados a oficina dispondrán de un retrete y lavabo en locales de hasta 100 m2 de superficie y hasta 200 m2 y por cada fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. En cualquier caso, requerirán de espacio interpuesto entre la zona de inodoro y la zona comercial, en la que podrá situarse el lavabo.

Artículo 66. *Condiciones del uso recreativo.*

1. Todo local de uso recreativo contará con un acceso peatonal directo desde la vía pública en planta baja. Dicho local no podrá servir de paso ni comunicar con ninguna vivienda.

2. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro y se cumplirán las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección propias de las normativas correspondientes.

3. En establecimientos superiores a 100 m2 será necesaria la dotación de espacios de carga y descarga o un espacio privado de maniobra, que garantice la circulación del resto de usuarios. Si el municipio lo considera adecuado puede solicitar un estudio de movilidad y tráfico para buscar alternativas satisfactorias.

4. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de dos aseos separados por sexos y compuestos por retrete y lavabo, en locales de superficie igual o menor de 200 m2, ampliando una unidad de cada sexo por cada 150 m2 extra o fracción hasta los 500 m2 de local. En grandes superficies se justificará la dotación en función de sus características. En cualquier caso, requerirán de espacio interpuesto entre la zona de inodoro y la zona comercial, en la que podrá situarse el lavabo.

CAPÍTULO 4

Uso dotacional

Artículo 67. *Definición y clases.*

1. Comprende las actividades integradas en redes o sistemas destinados a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como para regulación administrativa, educación, cultura, salud, asistencia y bienestar social.

2. Se distinguen los sientes usos pormenorizados:

—Equipamiento docente: comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

—Equipamiento social: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas, también incluye la salvaguarda, seguridad y salubridad de las personas y bienes.

—Equipamiento deportivo: Comprende las actividades destinadas al deporte en locales y edificios concretos.

—Equipamiento Polivalente: Comprende cualquiera de los usos señalados como equipamiento en los apartados anteriores.

—Zonas verdes y espacios libres: Comprende las plazas, parque, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, destinadas a la estancia, el paseo y la convivencia ciudadana en general.

—Viario e infraestructuras: Comprende las infraestructuras de conexión urbana e interurbana, tales como viarios, carreteras, ferrocarriles, caminos e infraestructuras para el transporte individual y colectivo.

Artículo 68. *Condiciones de los equipamientos.*

1. En las parcelas destinadas a equipamientos, además del uso determinado, podrá localizarse cualquier otro complementario que contribuya con los fines dotacionales previstos, siempre respetando las presentes Normas urbanísticas, con excepción del uso vivienda que solo podrá existirla vivienda de quien custodie la instalación.

2. Se podrá modificar el destino de los terrenos reservados para equipamiento docente social y deportivo, aun cuando las reservas lo establecieran en el plan general, siempre que sea para establecer otros equipamientos de las citadas categorías o para la fijación de equipamiento polivalente. Deberá aprobarlo el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación del Alcalde y posterior información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por el plazo de 1 mes, tal y como establece el artículo 80 de la LUA 09.

Artículo 69. *Condiciones especiales para uso terciario y de equipamiento.*

1. Tanto las actividades terciarias como los equipamientos se admitirán, en general, en cualquier clase de suelo urbano, condicionadas a las determinaciones de cada zona y salvo las exclusiones expresas que se establezcan. Está admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas unas condiciones más restrictivas que las admitidas por la calificación de sus emplazamientos. Su admisión estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas relativas al acceso, uso e incidencia en el medio urbano y el tráfico.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes determinaciones:

—Tamaño mínimo de parcela 250 m2.

—Retranqueo mínimo sobre rasante de 3 metros a vía pública y 2 metros en el resto de linderos.

—Se permitirá una ocupación de hasta 50% en cualquiera de sus plantas.

—La edificabilidad total será de 2m2/m2 de superficie neta de parcela o bien la correspondiente a su zonificación.

—La altura permitirá vendrá condicionada por su zonificación.

Para que pueda acogerse a esta regulación, se requerirá la previa redacción de un estudio de detalle de la manzana en que se ubique la edificación.

3. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento fueran incompatibles con las condiciones establecidas por la norma zonal en que se localicen, podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle de la zona. El Estudio de Detalle únicamente podrá tener como contenido el previsto por la Ley de Urbanismo en su artículo 67.

TÍTULO III

Condiciones generales de la edificación

Artículo 70. *Disposiciones generales.*

Todas las obras de edificación a realizar en el Municipio se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general que le sean de aplicación, las que se fijan en la presentas Normas y, en su caso, las Ordenanzas desarrolladas en el planeamiento derivado.

Las condiciones establecidas en los artículos siguientes serán de obligado cumplimiento en toda obra de nueva planta y en reformas que impliquen modificación sustancial de la edificación existente (ampliaciones en altura, demolición de forjados o muros de fachadas, etc.).

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este título, el Ayuntamiento podrá conceder, previa justificación bastante, exenciones razonadas al cumplimiento de la misma.

CAPÍTULO 1

Dimensiones y forma

Artículo 71. *Capacidad de edificar.*

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada a su clasificación y calificación urbanística y sometida a la licencia municipal correspondiente que ha de sujetarse a estas Normas, y las específicas de cada zona en su caso que ha de someterse a las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 72. *Condiciones de las parcelas.*

1. Regulan las condiciones que tiene que cumplir una parcela para poder ser edificada.

2. En el desarrollo del presente plan se consideran como dimensión de las parcelas y terrenos los que les atribuye la cartografía catastral. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases cartográficas, los interesados podrán instar la corrección ante los organismos competentes.

3. La parcela es cada una de las unidades físicas en que se divide el terreno, constituyendo predios independientes.

4. Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela, y sometida a unos criterios de edificabilidad y resto de condiciones urbanísticas.

5. La segregación de fincas en que existiera una edificación, deberá indicar la parte de edificabilidad que le corresponda según planeamiento ya consumida por las construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad ya estuviera consumida, se podrá segregar haciendo constar en anotación registral que la finca segregada no es edificable y solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 73. *Conceptos relacionados con las parcelas.*

1. Se denomina parcela indivisible a aquellas parcelas edificables, cuando ya se haya edificado la superficie correspondiente a toda la superficie de suelo, o cuando, aun no agotada la edificabilidad, se haya edificado una superficie de suelo tal que la parcela necesaria para mantener la relación entresuelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades del artículo anterior.

2. Los linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras. Según su localización denominamos:

—Lindero frontal o frente de parcela. En Suelo urbano coincide con la alineación oficial.

—Lindero posterior.

—Linderos laterales.

3. Las alineaciones oficiales son las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes (en este caso el Plan General y los Planes que lo desarrollen) que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos. Existen:

—Línea de fachada: Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las edificaciones. Puede coincidir o no con la alineación oficial, en función de estar permitidos o no los retranqueos.

—Alineación interior: Es la que señala el límite máximo de la edificación en el interior de la parcela en los lados de ésta que no estén sometidos a la alineación de fachada. En caso de edificación cerrada configura el patio de manzana interior (limitan el fondo de la edificación en planta baja o en plantas alzadas).

En ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

Artículo 74. *Conceptos relacionados con las edificaciones.*

1. Se denomina cerramiento a la cerca o valla que delimita una parcela.

2. El plano de fachada es aquel plano o planos verticales de la edificación que separa el espacio construido del no construido, conteniendo todo lo edificado a excepción de los salientes o vuelos permitidos como balcones o aleros.

3. La fachada medianera es el plano vertical común con otra edificación colindante o con una parcela colindante que pudiera edificarse, aun cuando no esté materializada su edificación.

4. La línea de edificación es la intersección de las fachadas de la planta baja de una construcción con el terreno.

5. El fondo edificable es la dimensión lineal máxima que puede alcanzar o alcanza la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a línea de fachada o alineación a vial que se tome como referencia.

6. El retranqueo se define como la separación que existe entre la línea de deificación y los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos.

Artículo 75. *Condiciones para la edificación de una parcela.*

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir:

1. La condición de parcela mínima, que es la establecida por el Planeamiento, teniendo en cuenta la zona y tipo de ordenación en la que está inserta, fijándose límites a su forma y dimensiones, por debajo de las cuales no se permite la edificación como parcela independiente.

2. Las condiciones de urbanización, que permitan que la parcela sea considerada como solar, superficie de suelo urbano apta para la edificación por estar emplazada en vía pública con encintado de aceras, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía, conexión con la red de evacuación de aguas y por tanto se encuentre integrada en malla urbana, y resto de condiciones establecidas en el artículo 14 de la LUA 09. En caso de que faltasen alguno de estos servicios podría edificarse mediante el sistema de edificación y urbanización simultánea.

3. Las condiciones que el planeamiento aprobado exija para dicha parcela, según sus características y la zona en que se encuentre.

Artículo 76. *Condiciones de posición de las edificaciones.*

1. Determinan el emplazamiento de la edificación dentro de una parcela determinada. Vienen determinadas por:

—Las alineaciones oficiales

—Los edificios colindantes

—Las rasantes

2. La posición de la edificación respecto a la alineación puede ser:

—En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento coincide con la alineación.

—Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

—Interior a la alineación: Cuando la edificación y su cerramiento quedan retranqueadas respecto a la alineación oficial.

3. Los edificios colindantes son las construcciones aledañas o próximas que puedan condicionar la posición de los nuevos edificios.

4. Son rasantes Naturales o rasantes del Terreno las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural.

5. La cota de referencia o de origen es la que establece el planeamiento para una alineación como origen de la medición de los criterios para medir las alturas de una edificación. Hará referencia a la alineación oficial o a la línea de edificación en función de la tipología edificatoria.

6. El área de movimiento de una edificación es el área definida en el plano horizontal dentro de cuya proyección puede situarse la edificación.

Artículo 77. *Condiciones de ocupación de las edificaciones en la parcela.*

1. Las condiciones de ocupación precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la subterránea.

2. La ocupación de una parcela es el porcentaje máximo de la misma que puede estar ocupada por la edificación, incluidos los cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

3. Existen varios conceptos:

—Superficie Ocupada: es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, restando la superficie de patios de parcela si existen.

—Superficie Ocupable: la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Ésta puede determinarse por:

• Condiciones de posición: a través del área de movimiento de la edificación

• Condiciones de ocupación: a través del coeficiente de ocupación.

—El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie edificable de la parcela y la superficie ocupable por la misma. El coeficiente de ocupación tiene condición de máximo y, por tanto, si por condiciones de otros parámetros se concluyese una ocupación menor, ésta sería la de aplicación.

—Superficie libre de parcela: es la superficie de parcela que no se puede edificar, tras aplicar las condiciones de ocupación pertinentes.

Artículo 78. *Condiciones de volumen de las edificaciones.*

1. La altura de la edificación se define como la dimensión vertical del mismo que sobresale sobre el terreno. Estas pueden definirse en número de plantas de la edificación o como unidad métrica medida en relación a la cota de referencia.

2. La cota de origen o de referencia para la medición de la altura de las edificaciones se considerará como la rasante de la acera o pavimento del vial en el que se localice el punto medio de la fachada de una edificación. En caso de vivienda aislada, la rasante del terreno en el punto medio de cada fachada.

Cuando las necesidades de la edificación o del terreno en que se asienta requieran del escalonamiento de la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas, sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

—En calles con pendiente <3%, desde el punto medio de la línea de fachada hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

—En calles con pendiente >3%, las construcciones se realizarán de forma escalonada, con escalones no superiores a la altura de una planta. La altura medida en el plano de contacto entre escalones no superará la máxima permitida.

El volumen de una edificación es el cuerpo formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluidos el plano de cubierta.

Artículo 79. *Condiciones de altura de las edificaciones.*

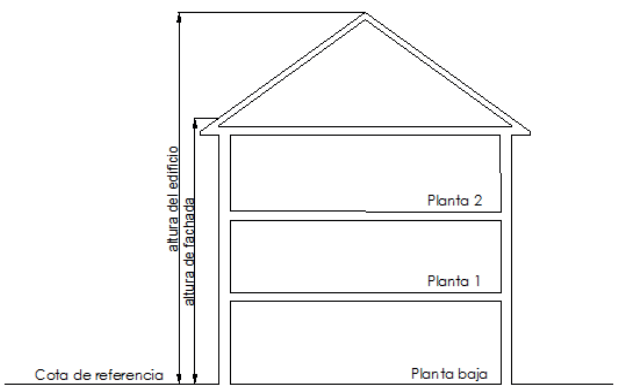
1. La altura de una edificación puede medirse según el número de plantas de la misma que queden por encima de la cota de referencia.

2. La altura de una edificación puede medirse a su vez en unidades métricas, siendo la dimensión vertical desde la cota de referencia y en función de los siguiente:

—Se considerará Altura de fachada o Altura de cornisa, a la distancia vertical medida hasta la línea de cornisa de dicha fachada, entendiéndose ésta como la línea de intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el vertical de la fachada.

—En fachadas o cerramientos sobre los que no recaiga plano inclinado la altura de cornisa se tomará hasta la media de las líneas de cornisa de las fachadas que lo limitan.

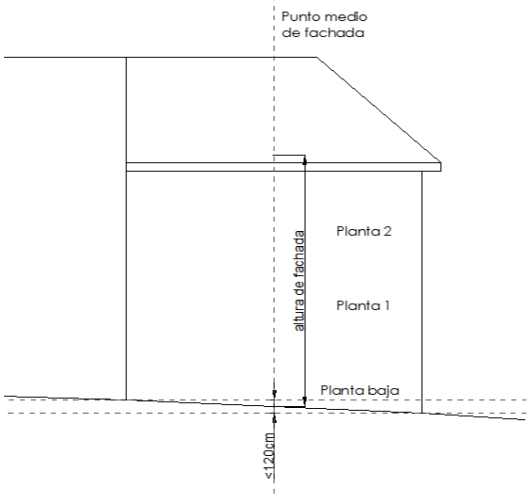
—Se considerará Altura de coronación o de Edificio, a la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.



—Estas alturas deben entenderse como máximas, siempre que no se determine lo contrario, por tanto, pueden realizarse alturas inferiores, aunque el presente plan o el propio ayuntamiento por razones de imagen urbana pueden exigir el cumplimiento de la altura máxima.

3. Los criterios de medición de altura en función de las condiciones de la edificación serán los siguientes:

—Como regla general la altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera. En el caso de inexistencia de acera, desde la rasante de la calle urbanizada.

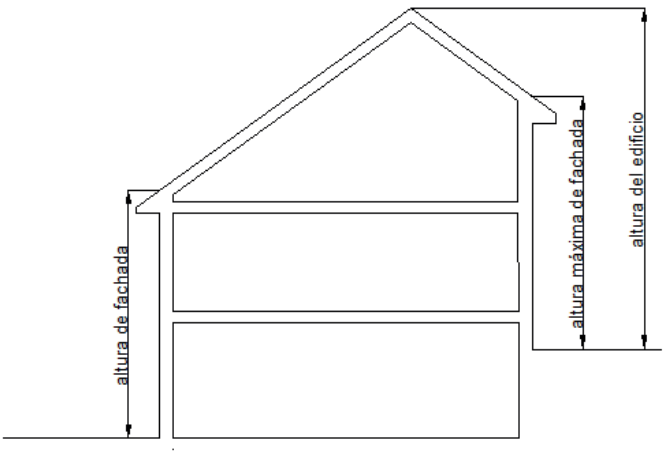


En calles en pendiente en la que diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada supere los ciento veinte centímetros (120 cm), el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle, teniendo que cumplirse la altura máxima permitida en cada uno de los escalonamientos y siendo cada uno de estos inferiores a ciento veinte centímetros (120 cm).



—En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se aplicará a la calle que corresponde menor altura.

—En parcelas con fachadas opuestas sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de forma independiente para cada fachada. Se podrá prolongar el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima del edificio correspondiente a la calle de cota superior, siempre que se cumplan las limitaciones de los faldones de la cubierta.



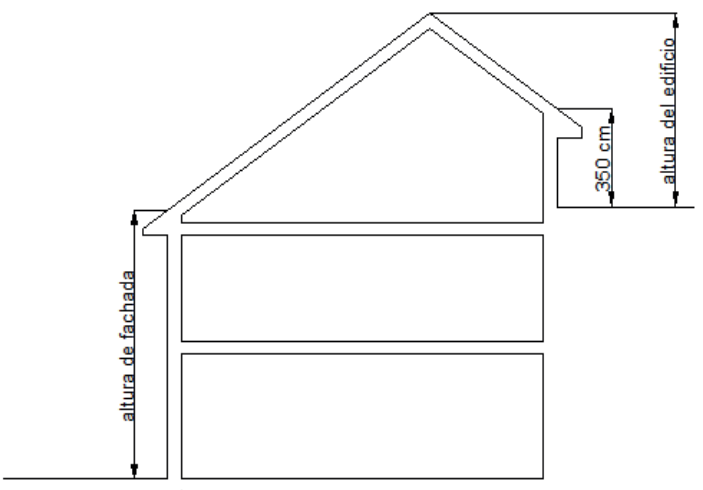
En caso en que la diferencia de cota entre los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de fachada de la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta centímetros (350 cm), según también los criterios de faldones que se definan en estas normas.

4. Por encima de la altura máxima de fachada se permitirán:

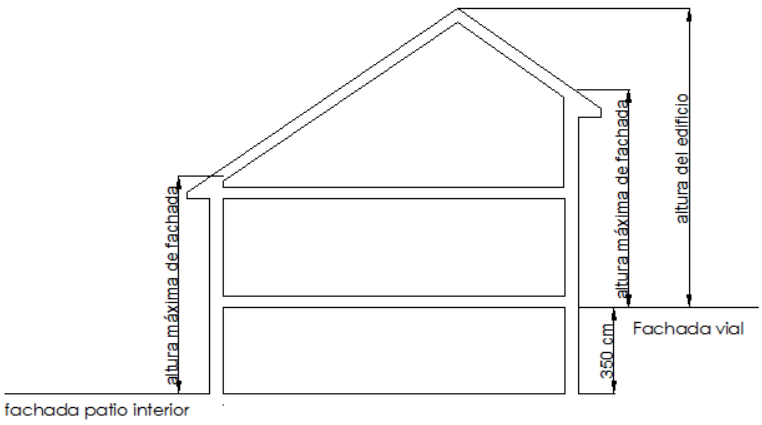
—Las vertientes de cubierta, con una inclinación máxima de 35 grados.

—Los remates de cajas de escaleras, ascensores u otros elementos de instalaciones o de protección de terrazas (barandillas, pérgolas…), hasta trescientos cincuenta centímetros (350 cm) por encima de la altura máxima de fachada.

—Se permitirán por encima de la altura citada en el párrafo anterior, siempre que sean necesarias para la correcta ejecución constructiva de la edificación y no sea posible situarlos por debajo de la altura citada, elementos de chimeneas de ventilación, captación de energía solar o similar.



Este mismo criterio se seguirá en edificaciones con fachada a una sola vía y pendiente descendiente desde la fachada hacia el interior, cuando la diferencia de cota de referencia entre las fachadas sea superior a 350 cm.



Artículo 80. *Conceptos de las edificaciones.*

1. Se entiende por Planta, a toda superficie horizontal de un edificio, practicable y cubierta, acondicionada de forma suficiente para poder desarrollar un uso en la misma.

—Altura de planta: es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

—Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

—Cota de planta: es la distancia vertical medida desde la cota de referencia del edificio a la cota superior del forjado de la planta en cuestión.

2. Tipos de plantas según su ubicación en el edificio:

—Sótano: es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano.

—Semisótano: es la planta de la edificación situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de ventilación e iluminación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la establecida para planta baja en el punto siguiente.

—Planta baja: es la planta de la edificación en la que la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de un metro.

—Planta piso o alta: Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

—Entreplanta: Planta que tiene la totalidad del forjado de la misma en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de planta baja o planta de piso.

—Bajo Cubierta: Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

—Del cómputo de superficie útil y construida de esta planta, en caso de ser ocupada, quedan excluidas las superficies de suelo que presenten una altura libre inferior a ciento cincuenta centímetros (150 cm).

3. La altura mínima libre de todas las plantas habitables será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), siendo doscientos treinta centímetros (230 cm) para el uso estacionamiento-garaje. Sin perjuicio de la imposición de alturas superiores por otras normativas de actividades.

4. El número total de plantas bajo rasante no podrá ser superior a dos (2), ni la cota de planta del sótano más profundo situarse a más de seis (6) metros de la cota de referencia de la fachada.

Artículo 81. *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.*

1. Determinan la dimensión de la edificación que puede materializarse en un ámbito.

2. Se define Superficie construida como la suma de las superficies comprendidas entre los límites exteriores de cada planta, incluyendo las de los cuerpos cerrados volados.

3. Quedan excluidos los soportales, patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas (salvo porciones cerradas) y la planta bajo cubierta, si no fuera a ser habitada o solo se destina a instalaciones o depósitos del edificio.

4. Se define Superficie útil como la superficie comprendida entre los paramentos verticales de un local o vivienda y que es por tanto totalmente apta para el uso a que se destine.

Quedan excluidas las superficies con altura inferior a ciento cincuenta centímetros (150 cm).

5. Superficie edificable indica la suma de las superficies construibles de cada planta que el planeamiento establece como computables. Puede establecerse según:

—Las determinaciones de posición, forma y volumen de la misma.

—La edificabilidad: coeficiente que indica la superficie construible máxima que puedes desarrollar una parcela, unidad de ejecución o sector, en los diferentes usos permitidos, expresado en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

6. Existen dos índices de edificabilidad:

—Edificabilidad Bruta: indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable a una parcela, unidad de ejecución o sector.

—Edificabilidad Neta: indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable a la superficie neta edificable. Entendiéndose superficie neta la superficie resultante de deducir de la bruta la correspondiente a los suelos destinados a dominio y uso público.

Estos índices deben entenderse como máximos, si la aplicación de los criterios de forma, posición, volumen u otros dieran lugar a una superficie edificable menor, este sería el de aplicación.

7. El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipologías características, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuido.

8. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio, podrán incorporar a su patrimonio.

9. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

10. Aprovechamiento preexistente, se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados en los términos siguientes:

—En una parcela concreta de suelo urbano: la edificación físicamente realizada y en uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentre destinada.

Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente, la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

—En una zona de ordenación urbana: la suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las que la integran.

—En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que lo conforman.

CAPÍTULO 2

HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 82. *Condiciones de higiene y calidad.*

1. Son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación o rehabilitación o reestructuración total de la edificación o local. Así como en aquellas que el ayuntamiento estime su cumplimiento.

Artículo 83. *Condiciones de calidad de las edificaciones.*

1. Los proyectos de obras se realizarán según los criterios de estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento y de recursos, de acuerdo con las normativas vigentes.

2. La ejecución de las obras se realizará basándose en las buenas prácticas constructivas.

Artículo 84. *Tipos de patios de las edificaciones.*

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado de una edificación rodeado en todo o en parte por edificaciones que abren huecos a él, según lo siguiente:

—Patio cerrado: aquel espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de los edificios.

—Patio abierto: aquel espacio no edificado, interior a las alineaciones exteriores de la edificación, cuyo perímetro este rodeado por la edificación en las dos terceras partes (2/3) de su longitud, con un frente abierto en toda la altura del mismo a vía pública, espacio libre o patio de manzana y siendo el retranqueo superior a un metro y medio (1,5).

2. En función de su localización existen dos tipos de patios:

—Patio de parcela: Situado en el interior o perímetro de una edificación.

—Patio de manzana: Aquel que, en común con las parcelas colindantes, forma un espacio libre común a todas ellas.

3. Se entiende por patio mancomunado el que se constituye como tal, y así se hace constar en el registro de la Propiedad, entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de ventilación e iluminación, reduciendo la superficie necesaria para patio en cada parcela.

Artículo 85. *Condiciones comunes a los patios*

1. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las piezas habitables de cota más baja que abra huecos de ventilación e iluminación al mismo, hasta la altura de fachada que rodee el patio en más de un 50% de su perímetro.

2. En cada nivel, las fachadas de los patios podrán mantenerse en el mimo plano, salvo que se incrementen por retranqueos.

3. Se entiende por luz recta, la distancia libre delante de un hueco de iluminación o ventilación de una fachada de patio, medida perpendicularmente al plano de fachada de este y medida en su eje. En el caso de que en la fachada opuesta al hueco hubiera voladizos, aun cuando fueran abiertos, se descontará su saliente.

4. En edificios de interés arquitectónico en que se considerara conveniente mantener su patio o fachadas del mismo, quedan excluidos del cumplimiento de dimensiones mínimas de este capítulo.

5. Los patios contarán con desagüe y con acceso que permita su limpieza.

Artículo 86. *Dimensiones de los patios cerrados de parcela.*

La dimensión de estos patios se establecerá en función de su superficie y del radio mínimo inscribible en el mismo.

—Cuando solo ventilen a él piezas no habitables, como baños o escaleras, deberá poder inscribirse en él una circunferencia de radio mínimo la quinta parte (H/5) de la altura del patio, con unos mínimos de tres metros (3) para luces rectas y siete metros y medio cuadrados (7,5 m2) de superficie mínima.

—Cuando ventilen a él piezas habitables, se deberá poder inscribir en él una circunferencia de radio no inferior a la tercera parte de la altura del cerramiento más bajo (H/3), con unos mínimos de tres metros (3) para luces rectas y nueve metros cuadrados (9 m2) de superficie mínima.

—En cualquier caso, se deberá cumplir con lo establecido en el CTE o normativa aplicable.

Artículo 87. *Dimensiones de los patios abiertos de parcela.*

La dimensión de estos patios se establecerá en función de los siguientes criterios:

—El lado abierto tendrá una longitud no inferior a un cuarto de la altura (H/4), con un mínimo de tres (3) metros.

—La profundidad del mismo, medida perpendicularmente al plano de fachada será como mínimo de dos (2) veces el lado abierto de fachada con un mínimo de un metro y medio (1,5).

—El patio deberá tener una dimensión tal que permita que se inscriba en él una circunferencia de seis (6) metros de diámetro.

—Las luces rectas de los huecos que recaigan en él serán, al menos, las establecidas para patios cerrados.

Artículo 88. *Definición de piezas, piezas habitables y locales.*

1. Se denomina pieza de un local, vivienda o edificio a cada recinto resultante de su división interior, mediante paramentos de suelo a techo que lo separan de las contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.

2. Se denomina pieza habitable a toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran permanencia prolongada de personas.

3. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destinan a una misma actividad.

4. Se considera que una pieza es exterior cuando dispone de huecos que abran:

—A una vía pública o espacio libre público.

—A un espacio privado que deba permanecer libre de edificación conforme a las normas de la zona que le sea de aplicación, o

—A un patio que cumpla las condiciones mínimas de los artículos anteriores.

5. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias dedicada a la utilización permanente por personas, cumple que:

—Recae sobre una vía pública, calle o plaza.

—Recae sobre un espacio libre de edificación de carácter público, unido a calle, plaza o espacio público en el que pueda inscribirse un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro con una abertura mínima de seis (6) metros de ancho y profundidad menor que una vez y media el ancho de la fachada paralela a la abertura.

Artículo 89. *Condiciones de ventilación.*

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local.

2. La ventilación podrá resolverse conforme a lo determinado en estas normas y en las legislaciones sectoriales aplicables. Puede ser:

—Natural: cuando se produce a través de huecos practicables a fachada o cubierta.

Los huecos de ventilación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza.

Se podrá ventilar estancias a través de galerías de fachada siempre que estas no sean a su vez estancias y que su superficie duplique a la exigida para huecos de ventilación.

—Forzada: cuando se produce a través de medios artificiales de renovación de aire. Solo se permite la ventilación forzada en piezas como aseos, baños, despensas, cuartos de instalaciones, trasteros o garajes.

Esta deberá realizarse mediante los métodos permitidos en el Código Técnico de la edificación.

Las características, diseño y dimensionado de las piezas de las aberturas de admisión y de extracción de los sistemas de ventilación para viviendas y demás locales o estancias se atenderá a lo dispuesto en el CTE DB HS 3.

En cualquier caso, si la pieza presenta funciones productoras de gases o humos, como cocinas, deberá prever su ventilación propia a través de shunts.

Artículo 90. *Condiciones de iluminación.*

Iluminar consiste en proveer de luz a una pieza. La iluminación puede ser:

—Natural: cuando se ilumina una estancia mediante huecos al exterior que reciben luz solar.

Los huecos de iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie mínima de 1/10 de la superficie de la pieza.

—Artificial: cuando se emplean medios artificiales de alumbrado.

Cada estancia deberá contener una iluminación artificial adecuada en función del uso y necesidades de la actividad que en ella se desarrolle.

CAPÍTULO 3

DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 91. *Condiciones generales de las dotaciones de los edificios.*

1. Se denomina dotaciones de los edificios, al conjunto de instalaciones y maquinas, así como a los espacios necesarios para su desarrollo, que garanticen el buen funcionamiento de los locales según el uso al que estén destinados.

2. Las instalaciones particulares de las edificaciones no podrán discurrir por el espacio público, salvo los elementos correspondientes a las acometidas cuyo emplazamiento en el viario público sea exigido.

3. Se permitirá enrasar en fachada aquellas instalaciones que deban ser accesibles desde el viario público.

4. La instalación de estos servicios se deberá realizar de acuerdo a las normativas correspondientes y al Código Técnico de la Edificación.

5. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación o rehabilitación integral, así como para el acondicionamiento o reestructuración total de locales. Así como en todas aquellas obras que los técnicos municipales consideren necesarias.

6. Existen:

—Dotación de agua

—Dotación de energía

—Dotación de telecomunicación

—Evacuación

—Dotación de climatización

—Dotación de estacionamiento de vehículos

Artículo 92. *Condiciones de las dotaciones de agua.*

1. Todo edificio deberá disponer de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para garantizar la satisfacción de las necesidades propias del uso a que se destine.

En viviendas la dotación mínima será de doscientos cincuenta (250) litros por habitante y día.

2. Los proyectos de nuevas edificaciones deberán garantizar el caudal mínimo necesario de agua indicando su procedencia, así como la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano.

Artículo 93. *Condiciones de las dotaciones de energía.*

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento municipal o a sistema adecuado de generación propio.

2. Las instalaciones y locales necesarios para estas instalaciones deberán regirse por las normativas específicas en función del tipo de energía utilizada.

Artículo 94. *Condiciones de las dotaciones de telecomunicación.*

El Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero de 1998, sobre infraestructuras comunes a en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establecen las condiciones necesarias para este tipo de instalaciones.

Todos los edificios dentro de su ámbito de aplicación, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio, deberán contar con la instalación correspondiente según las condiciones de la normativa.

Artículo 95. *Condiciones de los servicios de evacuación.*

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas adecuada a la normativa aplicable.

En caso de evacuación de aguas de instalaciones industriales será necesario justificar la necesidad o no de depuración particular previa de las mismas.

2. Todas las piezas en que dispongan de elementos que produzcan combustión u otro proceso de generación de gases, dispondrá de conductos de evacuación de los mismos para cada fuente de generación de los mismos.

Estos conductos serán aislados y revestidos de forma adecuada, no discurrirán por fachadas exteriores y se elevarán al menos un (1) metro por encima de la cubierta más alta de la edificación.

Quedan prohibidas las salidas de evacuación de humos directas a fachada, se admiten las de aire acondicionado, mediante rejillas que garanticen la dispersión y situadas a más de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, sin afectar a huecos cercanos y viandantes.

3. Todo edificio en que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá contar con una instalación de calefacción o acondicionamiento del aire que garantice el correcto funcionamiento de la actividad.

Se podrá emplear cualquier sistema de acondicionamiento según las normativas aplicables que garantice las condiciones fijadas en las mismas. Se recomienda que en el diseño de las mimas se busque el mayor ahorro energético.

Artículo 96. *Condiciones de las dotaciones de estacionamientos de vehículos.*

1. Todos los edificios y locales de nueva planta deberán, a no ser que se establezca lo contrario por cuestión de uso o localización, deberán disponer de estacionamiento de vehículos para sus usuarios. La dotación será en función de las necesidades de cada uso en el caso de que esté regulada, en los demás casos se adoptará una mínima de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de cualquier uso.

2. Los técnicos municipales podrán exigir el cumplimiento de esta dotación en obras que impliquen la implantación de usos o actividades en edificios o locales que no sean de nueva planta, pero prevean generar afluencia de público o tráfico.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos cuando resulte imposible o inconveniente su establecimiento por alguno de los siguientes supuestos:

—La intervención se produce en una edificación existente cuya disposición o morfología lo impiden.

—La intervención se produce en edificaciones de valor arquitectónico y el mantenimiento de sus condiciones lo impide.

—La intervención se produce en parcelas o locales cuya configuración o dimensión impide la dotación manteniendo un uso adecuado de la edificación.

4. El ancho mínimo libre de las plazas será de doscientos treinta (230) centímetros en toda la longitud y cuatrocientos cincuenta (450) de longitud para automóviles ligeros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en treinta y cinco (35) centímetros por cada pared lateral a un espacio de estacionamiento. En caso de localizarse en línea la longitud se incrementará en cincuenta (50) centímetros.

5. Todos los estacionamientos contarán con acceso exterior adecuado y suficiente en función del ancho de la calle. Sus características constructivas se realizarán conforme a la normativa vigente.

CAPÍTULO 4

Seguridad

Artículo 97. *Condiciones de seguridad.*

1. Son las condiciones que se establecen a las edificaciones con el fin de garantizar la protección de las personas. Estas condiciones se garantizan con la aplicación de las condiciones establecidas en el Código técnico de la Edificación, que regula las condiciones generales que deben cumplir los proyectos desde constructivas y estructurales, hasta de prevención de incendios y utilización, la Ley 3/1997 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su reglamento de desarrollo.

2. Cuando se trate de proyectos para los que se solicite licencia de actividad deberán garantizar las medidas suficientes que eviten riesgos en su interior y en su entorno según el Código Técnico de la edificación y las normativas sectoriales de aplicación. En caso de que se trate de edificios industriales será de aplicación el Reglamento de Seguridad Contra incendios en los edificios industriales.

3. Cuando una instalación o edificación, a criterio municipal, no cumpla las condiciones de seguridad suficientes para sí misma o su entorno, se requerirá la actuación de las medidas oportunas que garanticen su seguridad según las medidas legales pertinentes, pudiendo incluso a la declaración como fuera de ordenación, forzando el cierre del mismo.

4. Si perjuicio de lo establecido en otras legislaciones, lo edificios deberán cumplir lo siguiente:

—La forma y superficie de los espacios comunes de los edificios deberán garantizar el transporte de una camilla desde cualquier salida a la vía pública.

—Los distribuidores y corredores de acceso de acceso a viviendas o locales serán de al menos ciento veinte (120) centímetros y los portales tendrán una dimensión mínima de dos (2) metros hasta la caja de escaleras y/o ascensor. Disponiendo de iluminación suficiente y del alumbrado de emergencia necesario según la normativa aplicable.

—La instalación del uso de ascensores, montacargas y similares será objeto de licencia municipal.

—Deberá garantizarse la continuidad de los pavimentos de las zonas comunes de las edificaciones, cumpliendo los desniveles indicados en el Código técnico de la Edificación.

—Deberá garantizarse la seguridad en los desniveles de escaleras, ventanas y demás según normativa vigente.

CAPÍTULO 5

Estéticas

Artículo 98. *Condiciones estéticas.*

1. Son las que hacen referencia a la imagen de las edificaciones, sus características formales, dimensionales y constructivas cuyo fin es integrarlo en el conjunto urbano.

—En las calles principales más representativas toda nueva edificación o modificación de la misma deberá realizarse teniendo en cuenta el lugar donde se encuentra, respondiendo su diseño a las tipologías y características propias del lugar en que se encuentra, su composición, materiales y lenguaje.

—Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el ambiente en que vayan a emplazarse, primando el uso de la piedra.

—Las obras de restauración, consolidación o reparación deberán mantener la configuración general del edificio, adaptándose al entorno y a las determinaciones de la norma zonal que le corresponda, y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano.

—En caso de obras de ampliación, estas deberán adaptarse a las condiciones edificatorias del volumen existente, manteniendo los elementos que le caracterizan.

—Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.

2. El Ayuntamiento podrá exigir toda la documentación gráfica o escrita que considere oportuna para garantizar estas condiciones a la hora de solicitar licencia municipal.

Artículo 99. *Condiciones de los volúmenes.*

1. La forma y dimensiones de las edificaciones define el volumen de las mismas. Primarán los volúmenes sencillos que se asimilen a las tipologías y dimensiones propias del ámbito en que se encuentren.

2. El volumen deberá entenderse como una unidad y, cuando existan volúmenes secundarios al principal, se organizarán de manera que no comprometan ni menoscaben el edificio principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en dimensiones a las del entorno urbano en que se inserte la nueva edificación.

Artículo 100. *Condiciones de diseño de las fachadas.*

1. Las obras en edificaciones existentes que presenten en su fachada elementos característicos como balcones, escudos, enrejados, arcos, artesonados, etc., deberán respetarlos y garantizar su permanencia.

2. En el caso en que se proyecten obras en una edificación junto a uno o varios edificios de interés arquitectónico, deberá adecuarse su composición a las líneas de referencia de los mismos.

3. Los medianiles de aquellas edificaciones que vayan a quedar descubiertos, aún de forma temporal, las fachadas laterales y posteriores deberán adecuar sus condiciones a su entorno y a las características de la fachada principal, evitando dañar la imagen del entorno.

4. Las instalaciones que tengan que discurrir por fachada se integrarán lo más posible con la misma.

5. La disposición de los huecos se realizará teniendo en cuenta la composición propia de las edificaciones existentes en el ámbito, dando al edificio un aspecto coherente con el mismo.

6. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable de la fachada y por tanto deberán estar en consonancia con él. En el caso en que se prevea uso comercial se prohíbe la apertura de grandes huecos acristalados que puedan repercutir en la imagen del conjunto. En el caso de colocación de carteles o anuncios, si se trata de paralelos a fachada podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros, si se trata de perpendiculares a la misma tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y deberán situarse a una altura mínima de la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Estos criterios podrán restringirse por criterio municipal.

7. Las fachadas deberán realizarse al estilo general de la población, primando el uso de la piedra y su colocación tradicional. También podrán realizarse con revestimiento en piedra o en revoco y pintado en colores y texturas tradicionales de la población, dejando vistas jambas, dinteles y otros elementos significativos.

8. En caso en que no se dañe la imagen general y se trate de construcciones agrícolas o similares podrán emplearse otros materiales distintos, siempre bajo el criterio municipal.

Artículo 101. *Condiciones de diseño de los cuerpos volados.*

1. Se entiende por cuerpo volado todo aquel elemento que sobresalga del plano de fachada, volando sobre la vía pública o espacios libres privados.

2. Se denomina balcón a los cuerpos volados abiertos.

—La cara inferior de la losa del balcón no podrá estar a menos de tres metros y medio (3,5) de la rasante de la calle.

—El vuelo máximo permitido será de sesenta y cinco (65) centímetros, reduciéndose a cuarenta (40) si el ancho de la calle es inferior a cuatro (4) metros.

—Su anchura no podrá superar en más de setenta (70) centímetros el ancho del vano.

—Se denominará balconada en el caso en que el vuelo sea común a varios vanos.

3. Se denomina terrazas a los espacios entrantes o salientes abiertos que superen las condiciones establecidas en el apartado anterior. Se permiten terrazas entrantes en la norma zonal Residencial unifamiliar y de Equipamientos y servicios.

4. Los cuerpos volados cerrados son espacios cerrados y cubiertos que sobresalen de los planos de fachada de la edificación.

5. Se denomina alero a la parte de la cubierta de los edificios que sobresale de la fachada. Deberán ser continuos y con soluciones constructivas tradicionales. Aquellos de valor arquitectónico o estético deberán ser conservados en condiciones adecuadas.

—Deberán presentar las dimensiones constructivas que se deriven del encuentro entre cubierta y fachada.

—El vuelo máximo de los mismos dependerá de las características de la norma zonal en que se encuentre, en caso de falta de regulación podrá superarse en treinta (30) centímetros el establecido como general en el artículo siguiente.

6. En general para todo tipo de cuerpos volados, salvo lo especificado para los balcones:

—No se permiten en alturas desde la rasante de la calle inferiores a los tres metros y medio (3,5) a cada punto de la cara inferior de la losa del vuelo.

—Si se encuentra en una calle de anchura inferior a cuatro (4) metros, el máximo será de veinticinco (25) centímetros.

—Si se encuentra en una calle de entre cuatro (4) y seis (6) metros, el máximo será de cincuenta (50) centímetros.

—Si se encuentra en una calle de anchura superior a seis (6) metros, el máximo quedará sometido a criterio municipal, garantizando la imagen de la calle y recomendándose no exceder los setenta y cinco (75) centímetros.

—Los técnicos municipales podrán adoptar medidas diferentes de manera justificada cuando así se considere según las características concretas de cada zona y edificio.

7. En edificaciones aisladas, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

8. Los cuerpos volados preexistentes acordes con la imagen, cultura y características arquitectónicas del conjunto urbano quedan exentos del cumplimiento de estas condiciones, debiéndose garantizar su conservación.

9. Las construcciones voladas que presenten en planta baja una calle o paso entre dos de ellas, por su carácter original se permite su mantenimiento, aunque se prohíbe el levantamiento de nuevos elementos de este tipo.

Artículo 102. *Condiciones de diseño de cubiertas.*

1. Las cubiertas deberán resolverse en cubierta inclinada de dos o más aguas, adaptadas al volumen que cubren. Se recomienda el uso de la teja en color tradicional, evitando los tejados negros.

2. La pendiente de los faldones del tejado deberá estar entre los veinte (20) y los treinta y cinco (35) grados sexagesimales. Dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación.

3. Las edificaciones de carácter agrícola o industrial pueden utilizar soluciones alternativas siempre que no dañen la imagen del conjunto.

4. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos se proyectarán, siempre que sea posible, agrupadas y preferentemente lo más cercanas a la cumbrera para minimizar su altura e impacto visual. Los materiales de sus paramentos deberán armonizar con las fachadas del edificio.

5. La instalación de antenas, mástiles y otras instalaciones similares deberá realizarse también de forma agrupada bajo los mismos criterios. Se recomienda se retranqueen al menos tres (3) metros de los planos de las fachadas. El elemento a instalar deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero de 1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y demás normativa sectorial vigente.

6. Se permite la apertura de huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las estancias bajo cubierta, preferentemente en el mismo plano de las mismas y de anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros a colocadas a distancia no inferior de cinto cincuenta (150) centímetros. Se prohíbe la construcción de lucanas ya que no pertenecen a las características tradicionales de las construcciones.

Artículo 103. *Cerramientos y vallados.*

1. Los solares sin edificar deberán cerrase con una valla o cerca de material resistente e incombustible, situada en la alineación oficial, con una altura mínima de doscientos veinte (220) centímetros y máxima de tres (3) metros, de modo que so composición se integre lo más posible en las características de la zona.

2. Las parcelas edificadas podrán vallarse si se desea con cerramientos con acabados en cerrajería, vegetales o tapias ciegas si se trata de materiales propios de fachada, siempre que armonicen con el entorno y que alcancen una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 104. *Condiciones de arbolado y ajardinamiento.*

1. Se procurará conservar y proteger el arbolado existente en terreno público. En el caso de tener que afectar a alguno deberá intentarse se trate de los de menor edad, porte o condiciones. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

2. Los espacios públicos y privados que se encuentren ajardinados en la actualidad deberán ser conservados en buen estado.

3. Se procurará conservar el arbolado existente en terrenos privados, en el caso de que por actuaciones de edificación valla a transformarse en mismo, se intentará la conservación de la mayor parte de ejemplares posibles, priorizando los de mayor edad y porte. El proyecto de obras deberá indicar los ejemplares afectados por el mismo.

4. Los patios de manzana que no sean edificables en planta baja, se recomienda se ajardinen al menos en el 50% de su superficie.

CAPÍTULO 6

Ambientales

Artículo 105. *Definición.*

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones con el objetivo de evitar agresiones al medio natural por emisiones de radioactividad, ruidos, vibraciones, perturbaciones eléctricas, vertidos, gases, humos u otros.

2. En las actuaciones edificatorias deberán tenerse en cuenta los criterios de disminución de ruidos, emisiones, perturbaciones y vibraciones de cualquier tipo, especialmente en aquellos usos que puedan causar mayor incidencia. Además, se valorarán en los proyectos los criterios de eficiencia energética y construcción sostenible.

3. Las actividades compatibles con otros usos que puedan suponer un riesgo natural estarán sometidas a la autorización municipal y deberán evitar producir riesgos y daños al medio natural y al entorno y deberán reducir justificadamente las cargas contaminantes que produzcan. El impacto se medirá en los límites de su parcela y en el lugar que los daños sean más aparentes.

Artículo 106. *Contaminación acústica.*

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada (dB A).

2. En el medio ambiente exterior, exceptuando el ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los siguientes límites:

Tipo de actividad	Nivel máximo sonoro (dB A)	
Residencial, hotelero, oficinas y equipamientos	Día (de 8:00 a 22:00 h)	50
	Noche (de 22:00 a 8:00 h)	40
Comercial	Día (de 8:00 a 22:00 h)	60
	Noche (de 22:00 a 8:00 h)	50
Industria y servicios urbanos	Día (de 8:00 a 22:00 h)	65
	Noche (de 22:00 a 8:00 h)	50

3. En el medio ambiente interior, exceptuando el ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los siguientes límites:

Tipo de actividad	Nivel máximo sonoro (dB A)	
Hotelero, oficinas y equipamientos	Día (de 8:00 a 22:00 h)	40
	Noche (de 22:00 a 8:00 h)	30
Comercial	Día (de 8:00 a 22:00 h)	45
	Noche (de 22:00 a 8:00 h)	35
Residencial	Día (de 8:00 a 22:00 h)	35
	Noche (de 22:00 a 8:00 h)	30

Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad implique la producción de sonido no podrán superara en su interior los 80dBA.

Artículo 107. *Vibraciones.*

No se admitirá ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos y en condiciones de uso normal de los edificios, en los lugares de observación establecidos anteriormente.

Su corrección puede realizarse con apoyos elásticos o bancadas antivibratorias que independicen el aparato de la estructura.

Artículo 108. *Perturbaciones eléctricas y emisión de radioactividad.*

Las actividades que puedan generar perturbaciones eléctricas o cualquier tipo de radioactividad deberán someterse al cumplimiento de las disposiciones que le sean de aplicación.

Artículo 109. *Emisión de gases, humos y otros contaminantes atmosféricos.*

1. Los gases, humos, partículas y cualquier elemento contaminante, deberá ser evacuado a través de chimeneas o conductos que cumplan las condiciones necesarias, en función de su carácter.

2. Las piezas de las viviendas o locales en las que puedan producirse gases u olores se dotarán de sistemas de evacuación de las mismas.

3. No se permitirá la emisión de ningún tipo de gas, humo, partícula o elemento contaminante que pueda causar daño a la salud de las personas, los animales, vegetales o bienes inmuebles, o que alteren gravosamente las condiciones de limpieza exigidas en el entorno urbano y rural.

Artículo 110. *Contaminación de las aguas.*

1. Queda prohibido verter directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuo que cause o pueda causar con interacción de otros daños o peligros en las infraestructuras de evacuación.

2. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad del agua del cauce al que vierten, para ello la estación depuradora deberá garantizar este apartado.

3. Las prohibiciones y limitaciones de los vertidos, así como su control quedan reflejadas en el Decreto 38/2004, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a alas redes municipales de alcantarillado.

4. Se conservarán como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan y que cuenten con autorización del organismo de cuenca.

5. No se concederán nuevas licencias que no prevean de sus vertidos a las redes de alcantarillado, salvo que se trate de pluviales exclusivamente.

6. Las conexiones de las instalaciones industriales a la red contarán con arqueta de control, a poder ser en espacio público.

TÍTULO IV

Condiciones generales de la urbanización

CAPÍTULO 1

Vías públicas

Artículo 111. *Diseño del viario.*

1. El diseño del viario representado en los planos del presente plan se entiende indicativo, pudiendo ser variado por causas justificadas si así se propone en los posibles desarrollos del planeamiento.

2. Las pendientes de las vías de circulación se realizarán de tal manera que aseguren la evacuación de aguas pluviales, disponiendo de una pendiente longitudinal mínima del 1 %, siendo la pendiente transversal mínima del 2%. Los nuevos recorridos peatonales se diseñarán de modo que se intente no superar la pendiente del 8%.

Artículo 112. *Pavimentación.*

1. Dadas las características del núcleo de Asín, sus dimensiones y las de sus calles, actualmente las mismas se encuentran pavimentadas en hormigón, con pendiente al centro y sin diferenciación acera calzada, puesto que la dimensión de las mismas no lo facilita.

2. La pavimentación de los viales se realizará teniendo en cuenta las condiciones de soporte y el tipo de tránsito que se prevé sobre el mismo.

3. Los nuevos viales en Suelo Urbano o Suelo Urbano No Consolidado que haga imposible la creación de viales de mayores dimensiones se realizarán integrándose con las condiciones existentes. Si se opta por diferenciar el espacio peatonal del de los vehículos se recomienda se haga a través de pavimentos, manteniendo el mismo nivel, en cualquier caso, deberá garantizarse el adecuado paso de vehículos y acceso a fincas.

4. En el caso en que se opte, en cualquier clase de suelo, por establecer diferencias de nivel peatón- vehículo, se garantizará el cruce para personas de movilidad reducida.

5. Las tapas, arquetas y demás registros se diseñarán integrándolas lo más posible en la trama del pavimento y se nivelarán en su plano.

CAPÍTULO 2

Espacios libres públicos

Artículo 113. *Condiciones de los jardines y áreas ajardinadas y otros espacios urbanos.*

1. Las zonas de jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a la estancia de personas.

2. Se diseñarán de modo que tengan en cuenta la finalidad urbana que deban cumplir y reduciendo las zonas que requieran un elevado consumo de agua.

3. En el caso en que se dispongan sistemas de riego, éstos deberán garantizar la eficiencia del riego, minimizando el consumo de agua y energía.

4. En áreas ajardinadas o pavimentadas podrán disponerse juegos infantiles o de mayores. El arbolado que se disponga deberá integrarse y facilitar el uso de los mismos.

5. Las obras de urbanización deberán fomentar el mantenimiento del arbolado y zonas verdes existentes en el suelo público urbano, en caso de eliminación de algún ejemplar se requerirá su reubicación en otro lugar apropiado.

Artículo 114. *Condiciones de las áreas deportivas.*

Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre, aunque podrán disponerse edificaciones cerradas que cumplan con los mismos fines y otros polivalentes.

Las zonas del mismo no ocupadas por las propias áreas deportivas deberán acondicionarse convenientemente.

Artículo 115. *Condiciones de los parques.*

1. Podrán existir dos tipos de parques, los parques urbanos y los parques suburbanos.

2. Dado el tamaño del núcleo urbano de Asín, los parques urbanos son de difícil ejecución. En cualquier caso, se trata de zonas de suelo urbano donde deberá existir una primacía de suelo forestado acondicionada a través de la urbanización. Contará con los servicios necesarios para el mantenimiento de la misma, podrá contener zonas de juegos, fuentes, edificios dotacionales, etc.

3. Los parques suburbanos, son los ubicados en la periferia de los núcleos por inexistencia de zonas verdes próximas. Estos parques solo podrán utilizarse para fines recreativos de carácter campestre, se acondicionarán manteniendo al máximo las condiciones naturales del entorno. Se podrá autorizar el mantenimiento de actividades que resulten compatibles.

4. Puesto que el impulso de este tipo de actuaciones suele ser municipal o supramunicipal, serán los responsables municipales promotores de la iniciativa los que den respuesta a las mejores condiciones del mismo, siempre bajo el cumplimiento de las condiciones del presente Plan general y de las normas sectoriales que pudieran ser de aplicación.

CAPÍTULO 3

Servicios urbanos

Artículo 116. *Condiciones generales de las obras de urbanización.*

1. Todas las obras de urbanización que afecten a cualquiera de los servicios deberán realizarse en coordinación con las empresas suministradoras o gestoras y dichos acuerdos deberán constar en los proyectos correspondientes.

2. En el caso de que alguna parte de la instalación no se encuentre en dominio público y ante la imposibilidad o no conveniencia de expropiación de dichos terrenos, se podrán establecer servidumbres sobre las fincas afectadas.

Artículo 117. *Condiciones generales de la red de abastecimiento.*

La red de abastecimiento se realizará conforme a los criterios municipales y las normativas aplicables.

La red deberá calcularse con una dotación prevista de 250 l/hab.día y siguiendo los criterios del organismo de cuenca y, tanto los organismos municipales como autonómicas deberán garantizar el suficiente suministro de agua para sus habitantes, en calidad y cantidad adecuadas.

Artículo 118. *Condiciones generales de la red de saneamiento.*

Las obras de urbanización garantizarán su conexión a la red de saneamiento municipal y, en caso de no hacerlo, se garantizará el tratamiento suficiente de las aguas para su vertido directo, siempre bajo las autorizaciones pertinentes del organismo de cuenca.

La red de saneamiento deberá seguir las condiciones establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y en el reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarilladlo.

Artículo 119. *Condiciones generales de la red eléctrica y de alumbrado.*

La red eléctrica en los proyectos de urbanización se realizará teniendo en cuenta las condiciones de suministro y seguridad que determine la empresa suministradora.

El alumbrado público se diseñará teniendo en cuenta las necesidades reales del núcleo y bajo los criterios de eficiencia energética.

TÍTULO V

Condiciones particulares en suelo urbano

CAPÍTULO 1

Régimen del suelo urbano

Artículo 120. *Definición y categorías.*1. El suelo urbano del término municipal de Asín queda representado en los planos de ordenación de clasificación y calificación.

2. Tal y como establece la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, en su artículo 12, se considera Suelo Urbano:

—Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

—No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

—Los terrenos que el PGOU incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

—Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

—Se distingue una única categoría:

-Suelo Urbano Consolidado SU-C

3. Además, el PGOU simplificado de Asín, se acoge a las siguientes reglas:

—Clasifica como suelo urbano terrenos ya integrados en áreas ocupadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes, siendo éstos espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología, y cuentan con los servicios urbanísticos básicos, o vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión. Tendrá un crecimiento racional en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

4. En Suelo Urbano el PGOU establece usos y tipologías concretas para cada zona, que se definen a través de las Normas Zonales, que se desarrollan en el Título V, capítulo 2 de las presentes normas, y están recogidas en el plano de calificación del suelo del núcleo: Residencial Casco Antiguo (R1), Residencial Manzanas Cerradas (R2), Residencial Unifamiliar (R3), Equipamientos y Servicios (E), y Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (V).

Artículo 121. *Régimen de la propiedad del suelo.*

Tal y como establece el artículo 27 de la LUA 09, el derecho de propiedad del suelo comprende el derecho y el deber de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el planeamiento urbanístico municipal

atribuya al subsuelo. La atribución al subsuelo de aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada estará condicionada a las exigencias de conservación del patrimonio cultural aragonés y a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público.

Artículo 122. *Deberes de la propiedad del suelo.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que este se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

—Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

—Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

—Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

3. El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas conforme a lo establecido en esta Ley, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Artículo 123. *Derecho y deber de edificar.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende el derecho y el deber de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento. Con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la LUA 09.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos de las Normas. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentre en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.

3. En casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medioambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme establece la LUA, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. (Artículos 27.2, 27.3 y 27.4 LUA)

Artículo 124. *Contenido.*

1. En Suelo Urbano Consolidado el presente PGOU establece la ordenación pormenorizada que incluye todos los aspectos citados en el artículo 41 de la LUA 09:

a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación que los definan y legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) Delimitación de viales y espacios, y dotaciones públicas, así como elementos representativos.

c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes Sistemas Generales.

d) Alineaciones y rasantes.

e) Establecimiento de plazos para la edificación.

f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

g) Toda determinación que se considere apropiada para la correcta ejecución de actuaciones en suelo urbano.

2. A su vez establece el aprovechamiento urbanístico del mismo, que tal y como indica el artículo 134 de la LUA 09, corresponde a:

—En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el PGOU.

—En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo. (art. 134.1 LUA 09)

CAPÍTULO 2

Regulación de las Normas Zonales

Las Normas Zonales definen las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos anteriores, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

En función de los diferentes objetivos que las Normas del PGOU persiguen en cada parte del núcleo urbano y su uso característico, se ha dividido el suelo Urbano en las siguientes zonas:

—Residencial Casco Antiguo (R1)

—Residencial Manzanas Cerradas (R2)

—Residencial Unifamiliar (R3)

—Equipamientos y Servicios (E)

—Zonas verdes y Espacios libres públicos (V)

Artículo 125. *Norma Zonal Residencial Casco Antiguo (R1).*

Régimen jurídico: Se trata de las zonas formadas por las edificaciones más antiguas que comprenden el núcleo originario de Asín, vinculadas al recorrido de la Calle Mayor y que poseen un gran valor ambiental en su conjunto. Dada esta condición conviene mantener la estructura urbana general, las características tipológicas y la composición estética de las mismas.

Tipología: Se trata principalmente de viviendas entre medianeras en manzanas irregulares, con edificaciones de una, dos o tres alturas, alineadas a vial y patios hacia el interior. Las calles son estrechas y quebradas, sin apenas modificaciones de la estructura parcelaria y circulatoria original, dificultando el tráfico rodado.

Esta tipología se caracteriza por tener un elevado valor ambiental en su conjunto, además de por las edificaciones relevantes que posee.

Usos permitidos:

• Uso característico:

—Uso residencial, vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en todas sus categorías.

• Usos compatibles:

—Uso terciario

—Usos recreativos

—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases

—Uso de zonas verdes y espacios libres (si existente)

—Almacenes agrícolas y pequeños talleres (si existente)

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

Parcela mínima: La superficie mínima de la parcela será la existente siempre y cuando sea posible desarrollar el programa mínimo de vivienda establecido en el art.57 de las Normas.

Para posibles divisiones o segregaciones, la parcela mínima se establece en 150 m2.

Condiciones edificatorias: Dado el alto valor ambiental de este ámbito se deberá mantener el carácter del mismo, de modo que toda obra sobre edificaciones existentes y toda nueva edificación deberán realizarse siguiendo las características ambientales del lugar. Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de forma que tengan unidad de conjunto.

Respecto a los materiales de fachadas, estos serán los tradicionales, de piedra (preferiblemente) o enlucidas en colores ocres o tierras. Se prohíben expresamente los acabados brillantes como ladrillos esmaltados o cerámica esmaltada. Las carpinterías exteriores serán de madera o metálicas en colores oscuros. La relación de hueco-macizo deberá ser adecuada con el entorno.

Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, y el material de recubrimiento será preferentemente teja curva tradicional, de tonos rojizos y ocres, permitiéndose en cualquier caso la teja plana siempre que se integre en la escena urbana. Se prohíbe cualquier otro material, incluso para edificaciones no residenciales y construcciones auxiliares. Deberá disponer de alero, que sea como mínimo la interpretación formal de los actualmente existentes, o lo estipulado en el art.100 de las normas.

En el caso de obras sobre edificaciones existentes, se deberá mantener el carácter propio de la edificación original, materiales, relación hueco-macizo, tipo de alero y composición general de la fachada.

Ocupación y fondo: Las edificaciones se colocarán obligatoriamente en la alineación oficial. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

El fondo edificable será libre en planta baja, mientras que en las alzadas se limita a quince (15,00) metros de fondo. En el caso de que la parcela de a dos calles se entiende la profundidad máxima a las dos calles.

El frente mínimo de fachada se establece en 5 metros, si bien las parcelas existentes que no puedan alcanzar esta condición no se considerarán fuera de ordenación.

No se establece retranqueo a linderos.

Alturas: Para cualquier tipo de obra en edificaciones existentes la altura máxima será la que posea la edificación preexistente.

Solo se permitirán alturas diferentes a las preexistentes en caso de nueva edificación previa demolición de la existente u obras de reestructuración o rehabilitación integral de edificaciones existentes para las cuales no se permitirán alturas superiores a las tres (3) plantas ni a los ocho (8,00) metros de altura de fachada, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

Aunque las edificaciones existentes, de carácter residencial o dotacional que superen la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 79 de estas normas.

Vuelos y balcones: En caso de obras en edificaciones existentes o de nueva edificación tras demolición de una edificación previa, solo se permitirá la disposición de vuelos y balcones si la edificación preexistente los tuviera.

Para el resto de casos:

—Se permiten los balcones siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 101.

—Se permiten los vuelos siempre que no superen los cuarenta (40 cm) centímetros, cumpliendo el resto de características del Artículo 101 de estas normas.

Densidad máxima: Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

Edificabilidad: 2,5 m2/m2

Artículo 126. *Norma Zonal Residencial Manzanas Cerradas (R2).*

Régimen jurídico: Se trata de las zonas edificadas en manzanas de diversos tamaños y condiciones, que no poseen el valor ambiental propio de la zona más antigua del núcleo, aunque algunas de las edificaciones muestran aspectos característicos de la tradición del municipio.

Tipología: Se trata principalmente de viviendas unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras, formando manzanas irregulares, con edificaciones de una, dos o tres alturas, alineadas a vial y patios hacia el interior. Las calles son estrechas y quebradas, dejando pequeños espacios a modo de plazas.

Esta zona presenta tipologías edificatorias y tamaños de manzanas muy diversos.

Con el objetivo de colmatar los vacíos urbanos que aparecen en la trama urbana, se pretende potenciar la vivienda de carácter o bien unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras o adosada.

Usos permitidos:
• Uso característico:
—Uso residencial, vivienda unifamiliar o plurifamiliar
• Usos compatibles:
—Uso terciario
—Usos recreativos
—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases
—Uso de zonas verdes y espacios libres
—Almacenes agrícolas y pequeños talleres
—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

Parcela mínima: La superficie mínima de la parcela será la existente siempre y cuando sea posible desarrollar el programa mínimo de vivienda establecido en el art.57 de las Normas.

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima se establece en 150 m2.

Condiciones edificatorias: En las edificaciones existentes se deberá conservar los elementos característicos del municipio, como son muros de piedra, aleros, elementos singulares de fachada como escudos, blasones, chimeneas, etc.

Respecto a los materiales de fachada serán los tradicionales y habituales del núcleo, manteniendo la relación de hueco-macizo más adecuada con su entorno. Los materiales permitidos son aplacados y mampostería de piedra, enlucidos con colores ocres o tierras, ladrillo cara vista en tonos terrosos u ocres. Se prohíben expresamente los acabados brillantes como ladrillos esmaltados, bicolores, blancos o de colores oscuros, los ladrillos huecos vistos, el bloque de hormigón, y el aplacado cerámico. Las carpinterías exteriores serán de madera o metálicas de color oscuro.

Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, y el material de recubrimiento será preferentemente teja curva tradicional, de tonos rojizos y ocres, permitiéndose en cualquier caso la teja plana siempre que se integre en la escena urbana. Se prohíbe cualquier otro material, incluso para edificaciones no residenciales y construcciones auxiliares. Deberá disponer de alero, que sea como mínimo la interpretación formal de los actualmente existentes. Las cubiertas tendrán pendiente máxima de 40º. En las nuevas edificaciones se permiten terrazas y cubiertas planas de superficie inferior a un 20% inferior de la cubierta, siempre y cuando no se perciban desde el vial público, y estén contenidas dentro del plano inclinado de la cubierta.

Ocupación y fondo: Las edificaciones se colocarán obligatoriamente en la alineación oficial. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

El fondo edificable será libre en planta baja, mientras que en las alzadas se limita a quince (15,00) metros de fondo. En el caso de que la parcela de a dos calles se entiende la profundidad máxima a las dos calles.

El frente mínimo de fachada se establece en 5,00 metros, si bien las parcelas existentes que no puedan alcanzar esta condición no se considerarán fuera de ordenación.

No se establece retranqueo a linderos.

Alturas: En general no se permitirán alturas superiores a las tres (3) plantas ni a los diez (10,00 m) metros de altura de fachada, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta siempre que esté vinculado a las plantas inferiores. Aunque las edificaciones existentes, de carácter residencial o dotacional que superan la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 79 de estas normas.

Vuelos y balcones: Se permiten los balcones siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 101.

Se permiten los vuelos siempre que no superen los cuarenta (40 cm) centímetros, cumpliendo el resto de características del Artículo 101 de estas normas.

Densidad máxima: Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

Edificabilidad: 2,5 m2/m2

Artículo 127. *Norma Zonal Residencial Unifamiliar (R3).*

Régimen jurídico: Se trata de las zonas formadas por las edificaciones localizadas en el entorno del casco urbano. Dado el escaso crecimiento del núcleo urbano, engloba casi exclusivamente construcciones perimetrales sobre el viario existente en parcelas vacantes u objeto de rehabilitación o cambio de uso.

Tipología: Se trata principalmente de viviendas de carácter unifamiliar con jardín y mayor espacio libre de parcela. La tipología edificatoria mantiene los rasgos de la existente, otorgando a la escena urbana gran unidad.

Usos permitidos:

• Uso característico:

—Uso residencial, vivienda unifamiliar, pareada, adosada o aislada.

• Usos compatibles:

—Uso terciario

—Usos recreativos

—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases

—Uso de zonas verdes y espacios libres

—Almacenes agrícolas y pequeños talleres

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

Parcela mínima: Para los ámbitos calificados como R3, la existente, salvo segregaciones que se establece en ciento cincuenta (150 m2) metros cuadrados, con fachada mínima de seis (6,00 m) metros.

Ocupación y fondo: Las edificaciones se colocarán en alineación oficial o dispondrán en ésta de un cerramiento según lo establecido en el Artículo 103 de estas normas. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

La ocupación máxima de parcela es del 70% de la parcela neta.

El frente mínimo de fachada (cuando la fachada se alinee a vial) se establece en 5,00 m.

Se establece un retranqueo a linderos laterales de 2,00 metros (este no se aplica a linderos frontales o frente de fachada).

Alturas: En general no se permitirán alturas superiores a las dos (2) plantas ni a los siete (7,00 m) metros de altura de fachada, permitiéndose el uso bajo cubierta.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 79 de estas normas.

Las edificaciones existentes, de carácter residencial que superen la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.

Vuelos y balcones: Se permiten los balcones siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 101.

Se permiten terrazas siempre que su configuración no dañe la imagen del conjunto.

Densidad máxima: Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

Edificabilidad: 1 m2/m2 sobre parcela neta.

Artículo 128. *Norma Zonal Equipamientos y Servicios (DE).*

Régimen jurídico: Se trata de las zonas que albergan edificaciones destinadas a servicios públicos o privados de carácter docente, deportivos, polivalente y social, que incluye el asistencial, administrativo, religioso y cultural.

Tipología: En casco antiguo se trata generalmente de edificaciones entre medianeras, de tipología edificatoria en consonancia con el entorno. En otros casos engloba edificaciones aisladas de más reciente construcción cuya tipología y disposición en la parcela queda condicionada por el uso concreto de la misma.

No se realiza otras limitaciones que las propias de su situación en relación con el entorno, y estas las determinará el Ayuntamiento en cada cosa concreto.

Usos permitidos:

• Uso característico:

—Dotacional docente

—Dotacional social (religioso, cultural, administrativo, asistencial,…).

—Dotacional deportivo

—Dotacional polivalente

• Usos compatibles:

—Uso residencial vinculado al uso principal

—Uso de zonas verdes y espacios libres

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores.

Parcela mínima: La necesaria para el desarrollo correcto del uso.

Ocupación y fondo: Dado su carácter particular las condiciones de situación, altura y composición de este tipo de edificaciones quedan solo condicionadas por su el entorno en que se ubique en cada caso concreto. Por tanto, serán los técnicos municipales quienes las determinen para cada concreto.

Alturas: No se fija

Vuelos y balcones: No se fija

Edificabilidad: No se fija.

Artículo 129. *Norma Zonal Zonas verdes y Espacios libres públicos (DV).*

Régimen jurídico: Se trata de las zonas destinadas a la estancia, el paseo y el esparcimiento de las personas.

Tipología: Se trata de espacios libres, ajardinados o no, de morfologías variadas en función de su localización y uso, en el que pueden existir diferentes clases de mobiliario urbano relacionado con la finalidad del mismo.

Usos permitidos:

—Se admite todo tipo de mobiliario urbano, zonas de juegos infantiles, pérgolas y cenadores en las áreas que, por su suficiente dimensión, así determine el Ayuntamiento.

—Se permite la colocación en fiestas de instalaciones desmontables, bajo autorización municipal.

Se permiten instalaciones deportivas que no supongan construcción de techos ni cerramientos.

TÍTULO VI

Condiciones particulares en suelo urbanizable

No se han clasificado suelos urbanizables.

TÍTULO VII

Condiciones particulares en suelo no urbanizable

CAPÍTULO 1

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 130. *Definición y categorías.*

1. Tal y como establece el artículo 15 de la TRLUA, tendrán la condición de Suelo No Urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

2. En el Suelo No Urbanizable se distinguirán las categorías de Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial. El Suelo No Urbanizable Genérico será la categoría residual.

3. Se clasifican como Suelo No Urbanizable de categoría Especial los constituidos por terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación. La delimitación de estos suelos queda grafiada en los planos

de ordenación correspondientes, y está dividido en diferentes categorías sustantivas. De acuerdo con las diferentes razones que motiva su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

1) Suelo No Urbanizable especial Protecciones Sectoriales y Complementarias:
—Cauces y riberas fluviales (SNU-E/ES-CP)
—Carreteras (SNU-E/ES-CP)
—Vías Pecuarias (SNU-E/ES-VP)
—Senderos (SNU-E/ES-PR)
2) Suelo No Urbanizable Especial Protección de Riesgos Naturales:
—Riesgo por inundación (SNU-E/RN-IN)
—Riesgo por desprendimiento y caída de bloques (SNU-E/RN-GE)
3) Suelo No Urbanizable Especial Protección del Patrimonio Cultural:
—Yacimientos arqueológicos (SNU-E/EC-YC)
—Otros elementos de interés patrimonial (SNU-E/EC-IP)
4) Suelo No Urbanizable Especial Protección del Ecosistema Natural:
—Protección de los Hábitats (SNU-E/EN-EI)
—Montes de Utilidad Pública (SNU-E/EN-MP)
—Protección de los Sotos, galachos y ribera fluvial (SNU-E/EN-SR)
5) Suelo No Urbanizable Especial Protección del Paisaje:
—Protección pasiva del Paisaje (SNU-E/PA-PV)

4. Se califican como Suelo No Urbanizable Genérico aquellos terrenos que, sin verse sometidos a una protección especial, sean acreedores a un grado que aconseje su preservación del potencial desarrollador urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría de especial a la que alude el punto anterior.

Artículo 131. *Régimen general del suelo no urbanizable*.

1. Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, con atención a lo dispuesto en estas normas y mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística, se podrán autorizar actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada una de las categorías del suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a edificaciones, al uso y a sus transformaciones sobre él, y actuaciones sobre los mismos no darán lugar a ningún tipo de indemnización, fuera de lo explícitamente establecido por la legislación.

4. En aquellos ámbitos de terreno que les sea de aplicación más de una protección sectorial o afección según lo establecido en el presente plan, le será de aplicación las condiciones más restrictivas de las mismas. Cuando una misma parcela se encuentre afectada por dos o más categorías o tipos de protección, le será de aplicación a la totalidad de la misma la protección o categoría que predomine, siempre y cuando no se desvirtúen los valores objeto de protección.

5. En suelo no urbanizable podrá autorizarse la utilización de edificios existentes o rehabilitados para usos compatibles con las razones por las que ese suelo ha sido preservado de su transformación.

Artículo 132. *Régimen urbanístico en suelo no urbanizable genérico.*

1. Según lo establecido por el TRLUA, constituyen los suelos no urbanizables genéricos el clasificado y calificado como tal, que será la categoría residual.

2. En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación territorial, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

—Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

—Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

3. Se permite otorgar licencia municipal a las construcciones de carácter agrícola tradicionales ya existentes, aunque no cumplan con los parámetros urbanísticos establecidos en dichas normas, y poder realizar obras de mantenimiento, conservación y reparación. Se estará a lo dispuesto en el artículo 11.3 de dichas normas.

4. Se permite otorgar licencia de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable genérico cuando no den lugar a núcleos de población, según lo estipulado en el artículo 151, punto 6 de estas normas en lo que respecta a condiciones urbanísticas de aplicación establecidas conforme al artículo 34 del TRLUA.

5. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse mediante autorización especial según artículo 35 del TRLUA, siguiendo el procedimiento regulado en la misma y de conformidad con el régimen establecido, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

—Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

—Obras de rehabilitación de construcciones como bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 133. *Régimen urbanístico en suelo no urbanizable especial.*

1. Según el TRLUA, tendrá la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos en los que concurra algunas de las siguientes circunstancias:

a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

2. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el presente planeamiento.

3. Se podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en la LUA para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

4. En suelo no urbanizable especial se prohíbe la construcción destinada a vivienda familiar aislada.

Artículo 134. *Zonas de Borde.*

1. Dadas las características del municipio de Asín, se definen en estas normas una zona de borde conforme a lo estipulado en el art. 289 de la TR LUA.

2. La zona de borde estará constituida por las superficies de terrenos que envuelve al suelo urbano del municipio, clasificada como suelo no urbanizable, de acuerdo con las determinaciones de la TRLUA, y en la que se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios.

3. En la zona de borde, se podrán autorizar construcciones, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones mínimas:

—Destinadas a uso de vivienda unifamiliar, almacenes o pequeña industria compatible con el entorno.

—Su conexión a las redes municipales, no superando en ningún caso, los 300 metros desde el punto de conexión con las mismas.

—La superficie de parcela será igual o superior a 3.000 m2.

—La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse ninguna otra edificación.

—La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente.

—Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

—Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos (300 m2) metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos (400 m2) metros cuadrados.

—Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.

—Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

—Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, cediéndolas gratuitamente al municipio.

—Para el dimensionamiento de las redes se tendrá en cuenta el número y superficie de las parcelas.

—El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.

—El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

Artículo 135. *Deberes de la propiedad del suelo.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que este se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. En el suelo que sea rural conforme a la normativa estatal, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal

en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

3. El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas conforme al Artículo 131 tendrá los siguientes deberes:

—Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la correspondiente autorización o licencia.

—Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal, en su caso, para legitimar usos privados del suelo. La cuantía máxima de la prestación patrimonial será la establecida en la legislación urbanística.

—Costear y, en su caso, ejecutar y mantener y gestionar adecuadamente las infraestructuras y servicios suficientes mediante la conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo, sin perjuicio de las obras y soluciones independientes debidamente autorizadas.

Artículo 136. *Parcelaciones rústicas*

1. Tal y como se establece en los artículos 241 y ss. del TRLUA, se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones y fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por estas la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, o tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 137. *Condiciones de las parcelas.*

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes normas, y que pueden dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud del cual se segreguen, dividan o fraccionen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelos destinados a cultivos de regadío y veinte mil (20.000) metros cuadrados en suelo de secano (unidades mínimas de cultivo), o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

En caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en el suelo no urbanizable a efectos de segregación o división de terrenos.

2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesaridad de licencia, quedando exentas las que se encuentran en procedimientos de concentración parcelaria.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el punto 1, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.

b) Cuando la segregación o división se produce a causa de ejecución de planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa.

4. La autorización de construcciones o actividades que requieran la presencia permanente de personas requerirá la previa acreditación de las condiciones de suministro de energía, agua potable, sistema de saneamiento, vertido y depuración adecuados, y acceso rodado. Todos ellos cumpliendo las legislaciones aplicables.

5. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostente esta facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de superficie 10.000 m2.

6. Las parcelas que no cuenten acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

7. Las edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la condición de indivisibles.

8. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los apartados anteriores, solo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que pueda tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, o las afectadas por bandas calificadas como protección del sistema de comunicaciones, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Artículo 138. *Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable.*

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

2. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de la red de caminos rurales sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8).

3. Las vallas, las tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada o pavimento si existiese, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres…), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando la actuación propuesta promueva o consolida una parcelación rústica ilegal.

7. Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor natural y paisajístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberán ser franqueables para personas a pie.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares de los usos en cada categoría de suelo no urbanizable

Artículo 139. *Usos y construcciones en suelo no urbanizable.*

1. En suelo no urbanizable clasificado como especial en el presente plan queda, con carácter general, prohibida cualquier actividad, construcción o instalación que suponga modificación de su destino o naturaleza o creen efectos negativos sobre el

valor que se pretende proteger. Para los usos previamente autorizados se analizará su compatibilidad con la presente normativa. En caso de incompatibilidad, el uso quedará como fuera de ordenación y sometido a las condiciones para estos usos en el artículo 151 de las presentes normas.

2. En suelo no urbanizable clasificado como genérico, podrán autorizarse los usos según las determinaciones fijadas en el presente plan, y para los usos previamente autorizados y compatibles con su clasificación, podrán autorizarse obras de reparación y ampliación si se justifica su necesidad para la pervivencia del uso o se trata de interés público bajo el procedimiento establecido para la autorización especial, tal y como establece el Artículo 132 de las presentes normas y la legislación urbanística. Los usos que resultarán incompatibles con el planeamiento, quedarán en situación de fuera de ordenación.

3. Los usos y edificaciones existentes que no cuenten con autorización podrán regular su situación urbanística siempre que se ajusten a las condiciones establecidas en estas normas en función de la categoría de suelo en que se integren o hagan las reformas necesarias para su cumplimiento.

4. Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas establecidas en el decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre Actividades e instalaciones Ganaderas. La implantación de nuevas instalaciones ganaderas deberá acogerse a las distancias mínimas a edificaciones, núcleos de población, elementos relevantes del territorio y a otras instalaciones.

Artículo 140. *Naturaleza de los usos en suelo no urbanizable.*

1. En cada categoría de suelo no urbanizable podemos encontrar diferentes usos compatibles, permitidos o prohibidos con el uso característico de la misma, el cual es el propio y particular de cada categoría, mantener en condiciones adecuadas y proteger los terrenos y la masa vegetal, bosques y demás en los suelos de carácter natural, mantenimiento y buen uso de las vías de comunicación y servicios en los destinados a infraestructuras, pastoreo, protección de cauces, etc. cada uno dentro de su categoría.

2. Estos usos vendrán condicionados, además de por la categoría correspondiente, por el régimen urbanístico aplicable según lo especificado en este capítulo y por la ley urbanística vigente.

Artículo 141. *Clasificación de los usos.*

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

• Usos productivos; son los que implican la explotación de los recursos forestales y naturales, agrícola y ganadera. Se definen los siguientes subgrupos:

—Uso de cultivo

—Uso de explotaciones agrícolas

—Uso de explotaciones ganaderas

—Uso de actividades extractivas

—Uso de aprovechamientos forestales

• Usos de interés público; son aquellas actuaciones de interés público que deben localizarse necesariamente en el medio rural:

—Actuaciones de mejora y protección del medio natural o cultural.

—Actuaciones de implantación y entretenimiento de obras públicas.

—Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

—Usos de carácter cooperativo o asociativo agrario que por sus características no están ligados a la tierra, pero sí deben instalarse en el medio rural.

—Actividades industriales, de almacenamiento o tratamiento de productos o desechos, y otros similares que requieren emplazarse en medio rural.

—Usos de ocio y recreo.

—Usos docentes, científicos, culturales, asistenciales o sanitarios y otros servicios públicos.

—Usos comerciales y hosteleros.

• Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

—Vivienda rural tradicional, siempre que sea preexistente.

—Vivienda asociada a un uso permitido.

—Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

Artículo 142. *Características de los usos productivos.*

1. El uso de cultivo comprende los usos agrarios de carácter productivo tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas, pastizales, plantaciones forestales y similares.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras de mejora agraria, tales como nivelación y acondicionamiento de tierras y caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de obras e instalaciones hidráulicas para la propia explotación tales como acequias, regueras y azarbes, instalaciones de riego, drenaje, saneamiento de tierras, y otras labores propias de su condición.

La roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados, requerirá de licencia urbanística.

3. El uso productivo de explotaciones agrarias, se trata de aquellas actividades de explotación de la tierra que llevan aparejadas una serie de instalaciones y edificaciones ya sea de almacenaje de maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, la manipulación de los mismos, cuadras, corrales, establos, vaquerías, granjas o similares.

Los usos y las obras de edificación o instalación que se deban realizar ligadas este uso deberán solicitar la correspondiente licencia municipal, presentando el proyecto técnico que defina las condiciones de la parcela y de las obras a realizar con sus dimensiones y características. Asumiendo las determinaciones establecidas en el presenta Plan general y en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación.

4. El uso productivo de explotaciones ganaderas, es el que tiene por objeto la cría de animales en terreno rústico, ligado o no a explotaciones agrarias, y se clasifican en explotaciones domésticas, pequeñas explotaciones o explotaciones industriales. En cualquier caso, estas actividades se regirán por lo establecido en estas normas y por las Directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Los usos y las obras de edificación e instalaciones que se realicen ligadas a explotaciones ganaderas estarán sometidos a la licencia urbanística correspondiente. En el caso en que requieran además de licencia de actividad clasificada o apertura está primará sobre la urbanística.

5. El uso de actividades extractivas es el que tiene por finalidad la extracción de determinados materiales naturales (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos u otros materiales naturales) existentes en el suelo o subsuelo, ya sean temporales o permanentes.

Su autorización quedará sujeta a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental o a los planes de ordenación de los recursos naturales en los que se deberán justificar las características de la actividad.

6. El uso productivo de aprovechamiento forestal es el que tiene por finalidad el uso de los recursos naturales de un ámbito forestal. La tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal deberá someterse a licencia urbanística.

Artículo 143. *Características de los usos de interés público.*

1. Los siguientes usos podrán considerarse de interés público, por necesidad de localizarse en medio rústico, así como por valoración de su interés público por procedimiento del órgano competente. A continuación, se enumeran algunos de usos, siendo esta lista no limitativa.

2. Los usos de interés público de actuación o mejora del medio natural o cultural, recogen todas aquellas actividades que tienen por objeto poner en valor, proteger y salvaguardar el medio natural, el ecosistema, prevención de incendios forestales, así como las que sirven de acceso y utilización de los recursos naturales y los elementos relevantes culturales que se encuentran en suelo rústico y otras análogas.

3. Los usos de interés público ligados a actuaciones de entretenimiento de obras públicas implican las obras e instalaciones provisionales durante la ejecución material de infraestructuras, así como aquellas de carácter permanente destinadas a la explotación, conservación, mantenimiento y vigilancia de dicha infraestructura ya sea esta de transporte de estacionamiento, de distribución de energía de agua u otras.

4. Los usos de interés público ligados al servicio de los usuarios de las obras públicas, implican estaciones de socorro y primeros auxiliaos, talleres de reparación, gasolineras y otros que se permitan en función de las legislaciones sectoriales vigentes.

5. Los usos de interés público ligados a usos de carácter cooperativo o asociativo agrario que por sus características no están ligados a la tierra, pero sí deben instalarse en el medio rural. Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento.

6. Los usos de interés público de ocio y recreo y actividades de esparcimiento, recogen aquellas actividades como campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin, usos deportivos al aire libre, zoológicos, circuitos de motor, cotos de caza, zonas recreativas de picnic, parques y centros de interpretación de la naturaleza entre otros, siempre y cuando deban localizarse en medio rural.

7. Los usos de interés público de actividades industriales y de tratamiento o almacenamiento de residuos, incluyen aquellas actividades que por su carácter requieran el alejamiento del núcleo urbano y de polígonos industriales, recoge aquellas molestas, insalubres, nocivas o peligrosas que requieran instalarse en medio rústico. Su ubicación deberá someterse a las legislaciones sectoriales y al instrumento de evaluación ambiental que proceda.

8. Los usos de interés público de usos docentes, científicos, culturales, asistenciales o sanitarios, recogen granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros de investigación y enseñanza de recursos naturales, centros sanatorios, en los que existan criterios objetivos de vinculación al medio rural. También servicios de las administraciones Públicas que deban ser localizados en medio rústico.

9. Los usos de interés público comerciales y hosteleros, que por su dimensión o por encontrarse ligados a un elemento natural deban localizarse en este medio.

10. Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos en las obras públicas, cementerios y centros emisores y de comunicación.

11. Los artículos 34, 35 y 36 del TRLUA establecen las condiciones para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal, en caso de que se encuentren ligadas a explotaciones agrarias o a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y que no lesionen el medio natural en que se sitúen y la autorización en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial para el resto de los casos.

12. El artículo 37 del mismo texto refundido de la ley urbanística refleja el régimen del suelo no urbanizable especial, en el cual se prohíbe toda actuación que lesione su valor específico o modifique su destino o naturaleza. Con el cumplimiento indispensable de lo anterior, se permitirá la autorización de determinados usos por el procedimiento de autorización especial y bajo el cumplimiento de este Plan general, las legislaciones sectoriales vigentes, el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente, licencia urbanística y resto de autorizaciones que pudieran corresponder.

Artículo 144. *Características de los usos residenciales.*

1. Vivienda rural tradicional, es la que responde al modo de ocupación tradicional del territorio, incluye elementos particulares tipo bordas, torres y otros, así como edificaciones residenciales tradicionales ligadas al uso de la tierra. Se permitirán obras de renovación siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

2. Vivienda asociada a un uso permitido agrario o de interés público, se permitirá la edificación de viviendas siempre que se encuentren ligadas a un uso permitido por el plan y se justifique la vinculación al mismo y, por tanto, la necesidad de presencia permanente de personas.

De forma general, se permitirá una vivienda por cada explotación agraria siempre que se cumplan las limitaciones de parcela mínima edificable.

Cuando se solicite licencia para una vivienda familiar ligada a un uso permitido, deberá hacerse constar esta condición en la solicitud de licencia y en el registro de la propiedad. La modificación del uso al que se encuentre vinculado, requerirá el otorgamiento de una nueva licencia en la que se vuelva a justificar la vinculación al uso y la necesidad de residencia permanente de personas.

3. La vivienda unifamiliar aislada queda sometida a las restricciones descritas en estos apartados en función de la categoría de suelo, del uso residencial y las condiciones descritas para este tipo de edificaciones.

4. Se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada familiar o individual, o utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o que no satisfagan los programas y calidades consideradas como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable.

Artículo 145. *Determinación de los usos.*

Según las características a proteger en cada clase y categoría de suelo se establece una clasificación de usos según su idoneidad o no con los valores a proteger:

—Usos característicos: este concepto se empleará en la clasificación de suelo no urbanizable como aquellos usos que predominan en el área y que se ajustan a su uso propio atendiendo a las capacidades y características intrínsecas de su valor real o potencial.

—Usos compatibles: son aquellos que, sin llegar a ser usos característicos, complementan y fomentan el uso de los recursos naturales y valores existentes.

—Usos tolerados: son aquellos usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente con el conjunto de condiciones exigidas para ello.

—Usos prohibidos: aquellos que son incompatibles con el mantenimiento y potenciación de los valores naturales a proteger. Los usos existentes que se encuentren dentro de esta clasificación, podrán mantenerse según las condiciones establecidas para las situaciones de fuera de ordenación.

Artículo 146. *Usos permitidos en suelo no urbanizable especial.*

1. Sin perjuicio de lo determinado en las legislaciones sectoriales, a los que deberá de someterse las actuaciones en Suelo No Urbanizable Especial, así como de las características concretas de la actuación propuesta y de la ubicación concreta donde pretenda desarrollarse, lo cual puede afectar a las condiciones de permisividad de los usos, el presente plan establece los siguientes usos permitidos.

2. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural:

• Usos característicos:

—Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.

• Usos compatibles:

—Actuaciones de implantación y entretenimiento de obras públicas.

—Usos docentes, científicos, culturales.

—Usos de ocio y recreo.

—Vivienda asociada a un uso.

• Usos tolerados:

—Usos vinculados a explotaciones agrícolas existentes.

• Usos prohibidos:

—Usos de carácter productivo.

—Actuaciones vinculadas al servicio de usuario de las obras públicas.

—Usos de carácter cooperativo o asociativo agrario.

—Nuevas roturaciones y tala de formaciones arbóreas.

—Edificaciones de nueva planta.

—Actividades extractivas.

—Uso residencial.

3. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural:

• Las actuaciones permitidas en este tipo de suelo se especifican en el Catálogo.

• Usos característicos:

—Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.

—Uso docente, cultural y científico.

• Usos prohibidos:
—Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.
4. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales:
• Usos característicos:
—Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
• Usos compatibles:
—Usos y actividades primarias y de carácter público compatibles con el terreno.
—Infraestructuras y obras públicas
• Usos prohibidos:
—Uso residencial
—Edificación destinada a usos permanentes de personas.
5. En Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias:
• Usos característicos: (siempre vinculados a infraestructuras)
—Actuaciones de implantación y entretenimiento de obras públicas.
• Usos compatibles:
—Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
—En las vías pecuarias se permiten, en particular, las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Podrán utilizarse para el acceso a fincas, explotaciones ganaderas y/o agrícolas.
—Se permiten las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados y de los vehículos a los que está destinada la infraestructura.
• Usos prohibidos:
—Uso residencial
—Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.
6. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Paisaje:
• Usos característicos:
—Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
• Usos compatibles:
—Uso de cultivo.
—Usos agrícolas y ganaderos sin edificación.
—Usos de ocio y recreo.
—Usos docentes, científicos, culturales.
• Usos prohibidos:
—Uso residencial.
—Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.
7. En todos los suelos clasificados como no urbanizable especial se permitirá la renovación de vivienda rural tradicional existente siempre que no suponga una lesión ni alteración del medio en que se encuentre, ni de los valores que se pretenden proteger y fomentar.

Artículo 147. *Usos permitidos en suelo no urbanizable genérico.*

En esta categoría de suelo puede establecerse con carácter general cualquiera de los usos descritos en el Artículo 141, con las limitaciones que las legislaciones sectoriales propias de los correspondientes usos establecen.

Aquellas actividades, que, aun cumpliendo con las normativas propias y las especificaciones establecidas en el presente plan, supongan un fuerte impacto visual en el entorno, deberán tomar medidas suficientes de reducción de dicho impacto y en su caso, incluir en el proyecto estudio de impacto paisajístico de la misma.

Artículo 148. *Régimen jurídico en suelo no urbanizable especial.*

1. En la clasificación de suelos realizada en el presente Planeamiento General se subdivide el Suelo No Urbanizable Especial, en cinco subcategorías. Todos tienen el mismo propósito, perpetuar las condiciones intrínsecas del espacio que clasifican, impidiendo que operaciones externas impacten contra el ámbito perjudicando un enclave con ciertos valores. Estos valores pueden ser naturales o artificiales, pero tienen su misión y su razón de ser en el territorio que se desarrollan.

2. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural, es aquel que se encuentra integrado en ámbitos de interés natural, y que incluyen, los Montes de Utilidad Pública, las zonas en las que se encuentran Hábitats de Interés Comunitario y los sotos, galachos y la rivera fluvial del río Farasdués.

Estas zonas estarán sometidas a las condiciones establecidas en las legislaciones sectoriales correspondientes y a lo especificado en el presente plan.

3. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural, las condiciones de uso y actuación se establecen según lo establecido en el documento Catálogo y en la ley 3/99 de Patrimonio Cultural de Aragón.

4. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos naturales, se engloban las condiciones establecidas a la zona de inundación de los ríos y que se definen en el artículo 157 de las presentes normas, y las zonas de riesgos geológicos en las que se encuentran zonas de posibles caídas y desprendimientos de bloques. En general en las zonas de riesgos geológicos, toda actuación deberá condicionarse al estudio de los posibles desprendimientos del material.

5. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Paisaje se incluyen los terrenos ocupados por las zonas de vegetación más intensa, que además suelen coincidir con áreas de mayor relieve y que, junto con las zonas de secano, definen el paisaje de Asín. El criterio es limitar las actuaciones en estos ámbitos con el fin de proteger la vegetación arbustiva de mayor relevancia visual.

6. En Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias es aquel que se encuentra afectado por las infraestructuras territoriales existentes o previstas, tales como vías de comunicación y transporte, vías pecuarias, y cauces fluviales, etc. El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carretera, ferrocarril, líneas eléctricas, conducciones de gas, vías pecuarias u otras).

Artículo 149. *Régimen jurídico en suelo no urbanizable genérico.*

En Suelo No Urbanizable Genérico las actuaciones se condicionarán a los usos permitidos establecidos en este capítulo, así como al resto de normativas que le sean de aplicación en función del uso correspondiente. En el caso de edificaciones residenciales deberá hacerse especial justificación de inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población (artículo 151, punto 6).

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable

Artículo 150. *Condiciones generales.*

1. Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos compatibles por el plan en cada clase de suelo no urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de estas normas y a las particulares ya desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales y las normas sectoriales que afecten al término municipal de Asín.

2. En general deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Artículo 156 de protección del paisaje, del medio rural y vegetación.

3. Con carácter general se seguirá lo siguiente:

—Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en los que se sitúan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, adaptándose a la tipología dominante de la zona.

—Se tomarán medidas de protección del impacto visual que produzcan.

—En las cubiertas se prohíbe el uso de placas plásticas o fibrocemento, y pizarra, tejas o fibrocementos de colores oscuros o negros.

—Se prohíben las paredes medianeras ciegas, los paramentos de bloque de hormigón común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y acabados que imiten la apariencia de los materiales tradicionales.

—Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de ocho metros (8) a los linderos y caminos existentes, y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables. Este retranqueo puede reducirse a tres metros (3) cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

Las distancias mínimas establecidas en ese punto serán de aplicación también en las plantas bajo rasante, los elementos volados abiertos o cerrados, y los porches u otros cuerpos abiertos.

—La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y 7 metros, salvo que se determinen condiciones específicas diferentes en el artículo siguiente o en el resto de las normas del plan.

Se podrá sobrepasar las alturas máximas establecidas excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas.

—Las edificaciones aisladas y en uso, que no formen riesgo de núcleo de población, podrán mantenerse, llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación. En el caso de riesgo de núcleo de población quedará en situación de fuera de ordenación.

—La autorización de una actividad de las contempladas en estas normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberá ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinado a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin la realización de obras de ampliación y reforma.

—Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica.

—Serán de aplicación, en todo caso, las medidas de protección del paisaje establecidas en estas normas, cuyo cumplimiento se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización mediante estudios de impacto visual, fotomontaje, perspectivas, muestras u otros medios similares.

Artículo 151. *Condiciones específicas de las construcciones según usos.*

1. Las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias cumplirán lo siguiente:

—Se cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 140 de dichas normas respecto a condiciones de las parcelas.

—Superficie máxima edificable: 0,20 m2/m2 llegando a una ocupación máxima de treinta por ciento (30%) en parcelas de superficie igual o inferior a 6.000 m2, y del veinte por ciento (20%) en parcelas de superficie superior a 6.000 m2.

—Altura máxima medida en el punto más alto será de 7 metros, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

—Retranqueo a linderos de 8 metros mínimo, salvo criterio justificado.

—En el caso de viveros con cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la producción de cultivos, tendrán una ocupación máxima de parcela del setenta (70%) por ciento, una altura máxima de cinco (5) metros y se podrán reducir a tres (3) metros las distancias a linderos. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de construcciones destinadas a explotaciones agrarias.

—Se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza, de superficie construida máxima 5 m2, altura máxima de una planta y 2,50 metros, y retranqueo mínimo a todos los linderos de 3 metros. En este tipo de casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, quedando prohibidas la apertura de ventanas, salvo los huecos de ventilación estrictamente necesaria, instalaciones sanitarias, suministro de energía eléctrica, compartimentación interior, porches, y todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido. Requerirá licencia municipal.

2. Las edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas se someterán a lo establecido en el Decreto 94/2009 por el que se aprueba la Revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones Ganaderas, y otras legislaciones aplicables. Cumplirán lo siguiente:

—Superficie máxima edificable 0,20 m2/m2, con una ocupación máxima del 20% de la parcela.

—Altura máxima para dichas construcciones será de 7 metros, medidos en el punto más alto, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

—Retranqueo a linderos de 10 metros mínimo a linderos de las parcelas de otros propietarios, y 15 metros respecto al eje de la vía de camino público, salvo criterio justificado.

3. Las edificaciones vinculadas a servicios de obras públicas deberán tener las dimensiones necesarias para garantizar su función específica y se someterán a la legislación aplicable. Además, deberán garantizar:

—Resolver las necesidades de aparcamiento en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. Las edificaciones vinculadas a usos de interés público cumplirán lo siguiente:

—La edificación no deberá superar una superficie máxima edificable de 0,20 m2/m2 llegando a una ocupación máxima del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

—Altura máxima de fachada debe ser de 7 metros, en dos plantas como máximo, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

—Retranqueo a linderos de 10 metros mínimo, salvo criterio justificado.

—Por motivos justificados y conforme al uso que se pretenda implantar se podrán modificar todas o parte de estas condiciones siempre que se requiera, y su modificación no suponga una lesión del valor natural o cultural del ámbito.

5. La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

—Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

—Se exigirá la adopción de medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje.

6. Las edificaciones de carácter residencial deberán cumplir:

—La renovación de edificaciones residenciales de carácter rural tradicional se realizará conforme a la volumetría existente, sin poder modificar la ocupación preexistente. Las obras deberán realizarse ateniéndose a las características constructivas y estéticas de la edificación original.

—Las viviendas vinculadas a un uso permitido, deberán integrarse en las condiciones de edificabilidad del uso correspondiente, y la superficie por vivienda no superará los ciento veinte (120) metros cuadrados construidos y como mínimo tendrá una superficie construida de cincuenta (50) metros cuadrados.

—Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, se permitirán en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que no rebasen una superficie construida de 300 m2, así como que las parcelas tengan una superficie mínima de 10.000 m2 de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado. Se considerará incluida en la superficie construida los locales propiamente residenciales, y cuantos otros locales o construcciones que pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela.

—Se autorizará la construcción de este tipo de edificaciones en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población y según circunstancias objetivas que pueden indicar dicha posibilidad: (art.30.3 LUA09)

• Existencia de cualquier parcelación de terrenos en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud de tramitación.

• Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

• Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

• Localización de zonas de interés paisajístico, panorámico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

• Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

• Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor a tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y radio de 300 metros.

• Existencia de residencia, de hecho, o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

—Retranqueo a linderos de 8 metros mínimo, salvo criterio justificado.

—Altura máxima de fachada debe ser de 7 metros, en dos plantas como máximo, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

—Sobre cada parcela solo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de ésta. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad a efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

Artículo 152. *Condiciones de edificabilidad en Suelo No Urbanizable Especial.*

1. Las condiciones de los usos permitidos para cada categoría de Suelo No Urbanizable Especial vienen definidas en el capítulo siguiente y por tanto las condiciones que se establecen en el presente artículo para las edificaciones tienen que ajustarse además a las condiciones de los usos permitidos en cada categoría de suelo.

2. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural (SNU-E/EN), se establecerán las siguientes condiciones de edificabilidad:

—Parcela mínima: 2.500 m2.

—Altura máxima: 3,50 m en 1 planta como máximo.

—Superficie máxima edificable: 100 m2.

3. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural (SNU-E/EC), las condiciones de edificación se establecen en el documento correspondiente al DN-CT. Catálogo.

4. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales (SNU-E/RN), se establecerán las siguientes condiciones de edificabilidad:

—Parcela mínima: 2.500 m2.

—Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo.

—Superficie máxima edificable: 100 m2.

—Las edificaciones singulares y de interés público. podrán variar estas condiciones siempre que obtenga la aprobación del organismo de cuenca y el municipio.

—En el caso de zonas con riesgo de inundación deberán tomarse las medidas necesarias de diseño para evitar daños materiales y personales como causa de esta situación.

—En el caso de zonas de desprendimiento toda licencia de edificación quedará supeditada a la justificación de la seguridad de la actuación.

5. En Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias (SNU-E/ES), se establecerán las siguientes condiciones de edificabilidad:

—Parcela mínima: 2.500 m2.

—Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo.

—Superficie máxima edificable: 100 m2.

—Las edificaciones singulares y de interés público. podrán variar estas condiciones siempre que obtenga la aprobación del organismo de cuenca y el municipio.

6. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Paisaje, se establecen las siguientes condiciones:

—Parcela mínima: 2.500 m2

—Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo

—Superficie máxima edificable: 100 m2.

—Se permiten solo las edificaciones singulares y de interés público. Estas podrán variar sus condiciones, siempre teniendo en cuenta su influencia en el paisaje e imagen del ámbito.

Artículo 153. *Condiciones de edificabilidad en Suelo No Urbanizable Genérico.*

1. Cualquier tipo de edificación, salvo que por criterios específicos y justificados sea necesario reducirla, deberá retranquearse respecto a los linderos un mínimo de ocho (8) metros.

2. La distancia mínima entre edificaciones residenciales será de tres cientos (300) metros, no pudiendo existir más de tres en el círculo de radio 300 metros trazado con centro en una de ellas.

3. Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Genérico deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en el que se justifique su cumplimiento, reflejando la edificación que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes inscritas en un círculo de 300 metros de radio, con centro en ella. No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

4. Los materiales de cualquier tipo de construcción deben ser coherentes con el paisaje en el que se insertan.

5. Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, se permitirán en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población siempre que no rebasen una superficie construida de 300 m2, así como que las parcelas tengan una superficie mínima de 10.000 m2 de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

6. Estarán sujetas a autorización especial, construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y así se requiera.

7. Con carácter general las actuaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

—Parcela mínima de 10.000 m2 (salvo interés público).

—Altura máxima debe ser de 4 metros, con una sola altura, salvo que por motivos justificados hagan necesario aumentar esta altura, para lo que se deberá solicitar autorización municipal.

—Superficie máxima edificable: Las edificaciones vinculadas a recursos naturales, protección del medio ambiente y otras edificaciones permitidas en esta categoría de suelo, no podrán sobrepasar una superficie construida de 600 metros cuadrados.

8. Condiciones para las edificaciones de interés público:

—Cuando en edificaciones de interés público, las condiciones del uso, de ubicación o características hagan imposible el cumplimiento de las condiciones de carácter general el Ayuntamiento podrá conceder alteraciones a los mismos según considere apropiado y justificado según las especificaciones de la actuación propuesta.

9. Condiciones para las edificaciones de carácter agropecuario:

—Sin parcela mínima.

—Altura máxima debe ser de 7 metros, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

—Superficie máxima edificable: 0,20 m2/m2 llegando a una ocupación máxima de 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 6.000 m2 y del 20% en parcelas de superficie superiores a 6.000 m2.

CAPÍTULO 4

Condiciones de protección y ordenación del suelo no urbanizable

Artículo 154. *Desarrollo de las condiciones de protección.*

Con el fin de desarrollar las previsiones de protección previstas en el presente Plan General, se podrán formular Planes Especiales de protección de los espacios naturales, del paisaje o del medio físico rural, según las determinaciones del capítulo III de la LUA 09.

Artículo 155. *Ordenación Pormenorizada.*

El presente plan incluye la ordenación pormenorizada de todos los suelos, incluidos en ámbitos de suelo no urbanizable, indicando:

—Régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de Suelo No Urbanizable Genérico o Especial, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

—Se han señalado las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

4.1. Condiciones generales de protección

Artículo 156. *Protección del paisaje, del medio rural y la vegetación.*

1. Tal y como se establece en los artículos 218 y ss. de la LUA 09, la actividad urbanística debe integrar, en todas sus fases, la consideración del paisaje.

2. Las tipologías, formas, proporción, disposición y composición de las nuevas construcciones o de obras de rehabilitación, conservación o mantenimiento de los inmuebles, así como los materiales y los colores de las construcciones, deberán adecuarse al medio rural en que se encuentran y no menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural de Asín. Serán las adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura tradicional de la zona.

3. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales que se utilicen para la renovación y acabado de las fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

4. Como regla general, las cubiertas se realizarán en teja cerámica curva tradicional. Prohibiéndose, en cualquier caso, el uso de placas de materiales plásticos, fibrocemento y tejas negras.

5. En fachadas, con carácter general, se utilizará la mampostería de piedra. Se prohíben los paramentos acabados con bloque de hormigón o ladrillo sin revestir. Se exige que los acabados, colores y composiciones se integren con el entorno, prohibiéndose elementos llamativos u ostentosos, y especialmente llamativos, que difieran del carácter del lugar.

6. Los cerramientos de parcela deberán tener tratamiento de fachada y, por tanto, seguirán las condiciones establecidas para las mismas. La altura máxima de los cerramientos será de doscientos cincuenta (250) centímetros, podrán vallarse con acabados en cerrajería, vegetales o tapias ciegas, recomendando el uso de elementos naturales, setos o vegetación que lo integre en el mismo. Se prohíbe el uso de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos o puntas.

7. La altura de los edificios se adecuará a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y siete (7) metros, salvo en aquellos casos en que por razones justificadas de funcionamiento se requieran alturas superiores o se haya fijado otra altura en dichas ordenanzas.

8. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán resolver sus servicios de forma autónoma e individualizada a partir de las infraestructuras que pudieran existir. Sus dimensiones y características deberán constar en la documentación técnica de solicitud de licencia y responderán estrictamente a las necesidades para la actuación para la que se diseñen. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

9. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema y protección del paisaje.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse a las características del medio en que se sitúen.

10. Salvo justificación de enfermedad o daños reversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal.

Se realizará un catálogo de árboles o masas vegetales característicos y singulares.

11. Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá el entubado de acequias principales integrantes de la red básica que recorre el suelo no urbanizable del término municipal.

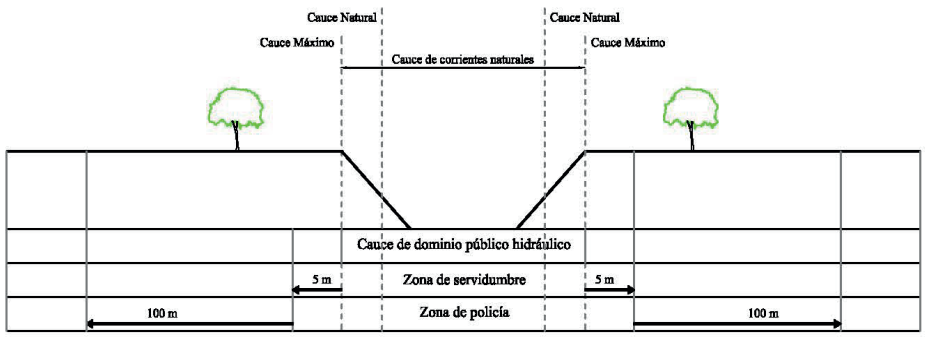
En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cauces o se realicen otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán estudiarse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

Artículo 157. *Protección de cauces públicos.*

1. El presente plan, clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de cauces públicos los cauces de agua y las zonas correspondientes al dominio público hidráulico y como suelo de protección de riesgos naturales su lámina de inundación pero, con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protecciones sectoriales y complementarias, y de las restantes limitaciones que se establezcan, en la zona de policía de aguas, corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. La legislación de aguas vigente interpreta unas distancias de protección a los cauces, que han sido reflejadas en el plano de clasificación, y que, evidentemente, tendrán plena vigencia en el desarrollo del planeamiento general.

Se incluye adjunto esquema interpretativo de las distancias de protección a cauces.



3. Se definen los siguientes conceptos:

—Cauce natural: Cauce natural de un corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las máximas crecidas ordinarias.

—Cauce máximo: se considera como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

—Cauces de Dominio Público Hidráulico: cauce público es la fracción del ámbito del espacio fluvial que concentra las avenidas ordinarias. Comprende la franja del terreno que la Ley de Aguas denomina dominio público hidráulico. La delimitación del dominio público hidráulico de cauces se lleva a cabo mediante el procedimiento de deslinde o amojonamiento. Esta delimitación debe hacerse atendiendo a sus características geomorfológicas y ecológicas, y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

En general, la línea de dominio público debería contarse desde la parte superior del talud de los márgenes. Además, debería ampliarse si la línea de máxima crecida ordinaria supera esta línea. También se debería ampliar si en el catastro figura una anchura de cauce mayor que la definida por la parte superior del talud.

—Cauces de dominio privado: Asimismo, un cauce puede ser de dominio privado si se trata de un curso efímero (el agua circula ocasionalmente) que atraviesa desde su origen, únicamente fincas de dominio privado. En los cauces privados no es de aplicación la zona de servidumbre ni la de policía.

4. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

—Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

—Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

—Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

5. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complemente o sustituya.

6. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

7. Con carácter particular en los suelos clasificados como cauce público (lámina de inundación de 50 años) queda prohibida toda construcción o edificación que no cumpla todo lo anterior y se ajuste a los usos permitidos. Quedando prohibidos además, todo uso del suelo que origine contaminación, vertidos o degradación del dominio público hidráulico, todo tipo de cerramientos de parcela así como movimientos de tierra que afecten de manera significativa al terreno natural.

Artículo 158. *Protección de vías pecuarias.*

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a los movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de “desarrollo sostenible” y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aún subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y la ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

En el T.M. de Asín se clasifican las siguientes vías pecuarias:

—Cañada Real de los Palaires

—Vereda el Culepro

—Abrevadero Cueva del Moro

3. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido

en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

4. Los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, como corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

6. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

7. Respecto a los usos, se estará a lo dispuesto en el Título II Régimen de usos y actividades, Capítulo I de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre,, de vías pecuarias. Se clasifican usos propios, compatibles, complementarios y especiales.

a. Usos propios

—El tránsito ganadero, de forma que todos los ganados puedan pastar, abrevar y pernoctar de forma libre y gratuita.

—Utilización de corrales, refugios, descansaderos, pozos, puentes y demás instalaciones incluidas en las vías pecuarias.

b. Usos compatibles

—Usos tradicionales de carácter agrícola, ganadero y forestal.

—Se permite el tránsito de vehículos y maquinaria destinada a actividades agrícolas, ganaderas y forestales, siempre respetando el paso prioritario de los ganados.

—Excepcionalmente se podrá autorizar por el departamento competente o la comarca pertinente el paso de vehículos motorizados al servicio de establecimientos turísticos, culturales, educativos y deportivos, que estén establecidos en el medio rural. Se evitará la destrucción de pastizales o vegetación existentes en la propia vía pecuaria, la circulación a una velocidad adecuada a la vía y ceder el paso al ganado sin que tenga que desviarse.

—Se periten las plantaciones lineales, cortavientos, ornamentales u otras, realizadas o autorizadas por la administración, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados.

c. Usos complementarios

—El paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre respetando la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.

—Instalaciones desmontables, cercados o, en general, cualquier equipamiento de idénticas características que sea necesario para la realización de un uso complementario, previa autorización por el departamento competente en materia de vías pecuarias o de la comarca.

—Se podrá establecer restricciones temporales a los usos complementarios cuando estos pueda suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, especies protegidas, hábitats protegidos, masas forestales, etc.

d. Usos especiales

—Están sujetas a autorizaciones previas las siguientes actividades:

i. Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades, tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.

ii. La celebración de pruebas y competiciones deportivas

8. Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

—Las roturaciones para la puesta en cultivo

—La publicidad, siendo la única excepción permitida los paneles informativos, de orientación y señalización que establezca la Administración competente.

—El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículos todoterreno, motocicletas y cualquier otro vehículo a motor.

—Las actividades que supongan alguna incompatibilidad con la protección de los ecosistemas sensibles, masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas.

—Cualquier actividad que constituya una infracción penal, civil o administrativa.

—Cualquier tipo de actividad no autorizada.

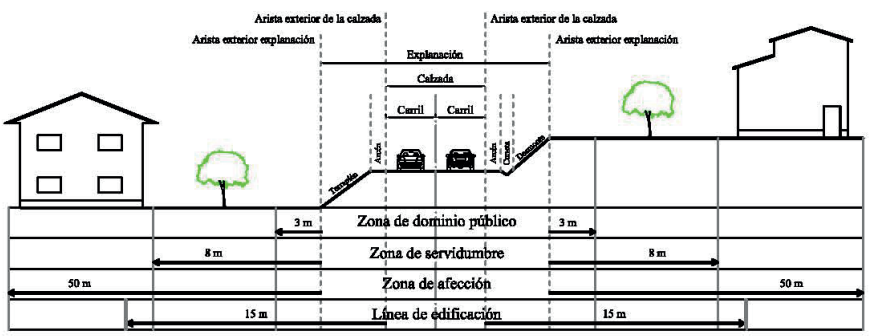
9. En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

Artículo 159. *Protección del sistema de comunicación por carretera.*

1. Las edificaciones y usos ligadas a usos servicio de obras públicas, estarán sometidas a las condiciones establecidas por la normativa aplicable, Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón, en el que se establecen las zonas de protección asociadas a las carreteras en función de su categoría.

2. Todas las carreteras que discurren por el término municipal de Asín se encuentran dentro de la red Comarcal y local por lo que las zonas de protección se resumen en lo establecido en el siguiente gráfico:

Red comarcal y local:



DECRETO 206/2003, de 22 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

3. En las zonas de dominio público y servidumbre no podrán realizarse, en general, obras tal y como establece la legislación autonómica en los artículos 38 y siguientes.

Par realizar obras o instalaciones en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la vía y, en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta misma ley en relación con las travesías.

4. A su vez, se tendrá en cuenta las definiciones de travesía y tramo urbano establecidas en el artículo 55 de la ley de Carreteras de Aragón:

—Tramo urbano: tramo de carretera que discurra por suelo calificado de urbano.

—Travesía: parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos una de sus márgenes.

5. Esta ley establece que, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos de las carreteras, las autorizaciones de usos y obras serán otorgadas por el Ayuntamiento.

6. Se definen las siguientes zonas de protección:

a. Condiciones en la zona de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

El titular de la vía podrá utilizar la zona de dominio público de la carretera.

Podrá también autorizar dicha utilización, siempre que la prestación de un servicio así lo exija, a persona distinta del titular de la vía, fijando tanto las condiciones de la utilización como la cuantía indemnizable por ésta y, en su caso, los daños causados al practicarla. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

No podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía convenientemente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

Cuando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos y ajardinamientos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra

b. Condiciones en la zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros, medidos desde las citadas aristas.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. No se deberá permitirse la plantación arbórea, ni ningún tipo de obra ni cerramiento.

En todo caso, el titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

c. Condiciones en la zona de afección.

La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros, medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta Ley en relación con las travesías.

d. Condiciones en la línea límite de edificación

En la superficie comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de la edificación se sitúa, a cado lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a circulación de vehículos en general:

—A 50 metros en variantes o carreteras de circunvalación con el objeto de eliminar travesías de las poblaciones, autopistas, autovías y vías rápidas.

—A 25 metros en carreteras estatales.

—A 18 metros en las carreteras integradas de la Red Básica.

—A 15 metros en las carreteras integrantes de la Red Provincial, Comarcal y Local, a contar desde el borde de la calzada más próxima (línea blanca)

Con carácter general, en los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico.

Artículo 160. *Protección respecto a la formación de núcleo de población.*

1. Se entenderá por núcleo de población todo sentamiento humano, está o no expresamente autorizado en el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2. En el suelo no urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales solo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no generen aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

3. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé, al menos, unos de los siguientes casos:

a. Existencia de cualquier de parcelación de terrenos, en función de las características o de su proximidad temporal a la solicitud de su tramitación.

b. Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

c. Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

d. Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

e. Existencias en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f. Existencia, en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o superior a tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y radio de 300 metros.

g. Existencias de residencia, de hecho, o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Artículo 161. *Protección del respecto a vertidos de residuos sólidos urbanos y contaminación.*

1. En el concepto de residuo sólido se incluye los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que sin tener la naturaleza de peligrosos puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Se incluye también los residuos procedentes de la limpieza de las vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidos en estas actividades los acopios de chatarras al aire libre y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el término municipal de Asín, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas, el aire o el suelo, así como su degradación y alteración, y contaminación del medio ambiente.

Artículo 162. *Protección del respecto a actividades ganaderas.*

1. Será de aplicación, para a todas las actividades e instalaciones ganaderas las normas básicas y condiciones establecidas en el Decreto 94/2009 por el que se aprueban la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

2. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas en el Anexo VI y Anexo VII del Decreto 94/2009 por el que se aprueban la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

3. Respecto de otras explotaciones ganaderas u otros centros ganaderos deberán guardar las distancias mínimas que se recogen en el Anexo VIII de dicho Decreto. Cuando la reglamentación técnico-sanitaria establezca una distancia mayor, deberá respetarse la misma. Para la medición de las distancias se tendrán en cuenta los puntos más próximos construidos de las explotaciones, serán los edificios y otro elemento funcional de las mismas susceptible de producir emisiones molestas, nocivas e insalubres.

4. Las instalaciones ganaderas deberán respetar las distancias establecidas en estas normas como las previstas en los planeamientos de los municipios colindantes.

5. Se cuidará el diseño de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad ganadera, debiendo mantener, en la medida en que la funcionalidad de las mismas lo permita, un equilibrio con las alturas, formas, colores, y texturas del entorno, proponiendo aquellas más acordes con el mismo, debiéndose integrar adecuadamente al medio, minimizando el impacto paisajístico que puedan causar. Las edificaciones presentarán todos sus paramentos totalmente acabados, conforme prevén estas Normas.

Artículo 163. *Protección respecto a actividades extractivas.*

1. En los lechos fluviales y terrazas la extracción de áridos u otros materiales que se encuentren en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces solo se autorizaran en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u análogas, emprendidas por la Administración.

2. Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un Plan de Restauración del espacio natural afectado, cumpliendo con el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, si hubiere lugar, de la redacción de Evaluación de Impacto Ambiental (Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación de Impacto Ambiental de proyectos).

3. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cobertura vegetal a partir de revegetación y repoblación de especies autóctonas.

4.2. Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial

Artículo 164. *Suelo no urbanizable especial protección del ecosistema natural.*

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-E/EN) el conjunto de espacios naturales que destacan por su valor ecológico, paisajístico, científico, o bien por ser representativo de los ecosistemas existentes en el término. Merecen medidas especiales de preservación para mantener su equilibrio ecológico, de potenciación de su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. En el municipio de Asín comprende las siguientes categorías sustantivas:

—Montes de utilidad pública (SNU-E/EN-MP): comprende los terrenos catalogados de los montes de utilidad pública, en concreto se trata del Monte de Utilidad Pública denominado Dehesa Bártico, poblado principalmente por Quercux Ilex.

—Sotos galachos y riberas fluviales (SNU-E/EN-SR): comprende los terrenos ocupados por la ribera fluvial del río Farasdués, en la que encontramos zonas de vegetación principalmente de sauces (Salis sp.) y chopos (Populues sp.). Esta categoría comprende bandas de protección de de las riberas que incluyen el dominio público.

—Otros espacios protegidos de interés (SNU-E/EN-EI): comprende los terrenos ocupados por zonas de Hábitats de interés comunitario, concretamente los Bosques de Quercus ilex, Quercus rotundifolia y Bosques galería de Salix alba y Populus alba.

3. En relación con los usos productivos, en ninguna de las categorías se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

Asimismo, se prohíben expresamente en todas las categorías:

—Las nuevas roturaciones

—La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural

—Las edificaciones de nueva planta

—Las actividades extractivas

Se prohíben, en todas las categorías, expresamente los usos de carácter productivo.

4. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiende a la mejora y protección del medio natural, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

b) Se permiten las actuaciones relacionadas con la ejecución de las infraestructuras generales siempre que se sigan los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones vinculadas al servicio de usuarios de las obras públicas, tales como puestos de socorro y primeros auxilios, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio y gasolineras.

d) Se admiten el uso, instalaciones, construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc…

e) Se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

f) Se prohíben expresamente los usos de carácter cooperativo y asociativo agrario, industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento. Así como las actividades industriales de cualquier tipo.

g) Quedará prohibido, en todas las categorías, la implantación de cualquier otro nuevo uso y actuación específica de interés público diferentes a las anteriormente mencionadas.

h) Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales o de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos permitidos.

i) Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

j) En todas aquellas actividades que se autoricen y supongan pérdida significativa de recursos naturales, deberán incluir medidas de reposición y compensación de las mismas, que garanticen que dicha actividad asume los costes totales ambientales que le corresponden.

k) Todos ellos se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc… No se efectuarán obras de urbanización ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren la morfología del medio.

l) Como medida de prevención frente a incendios se permiten la realización de aclareos y podas selectivas periódicas en zonas arboladas, desbroce y limpieza de campos y márgenes especialmente en época estival, pastoreo y laboreo de prados abandonados para evitar el crecimiento de especies arbustivas, y puesta en marcha de retenes.

5. Como condición específica para la categoría de protección de los sotos, galachos y riberas fluviales (SNU-E/EN-SR), así como zonas de crecidas del río, se especifica:

a) Queda prohibida todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación de fuera de ordenación.

b) En la regularización de los cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destrocen las zonas arboladas o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes.

c) Se deberán conservar los caudales hídricos, así como el paisaje, la zona de arbolado de la ribera, y su sustitución o completamiento cuando haya desaparecido o se haya enrarecido.

d) La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de las orlas de vegetación de ribera.

e) Se admitirán los usos hortícolas siempre y cuando no interfieran en la utilización pública de las riberas y cumplan con la legislación vigente en lo que se refiere a la utilización de caudales de agua.

f) En puntos específicos se podrán permitir usos especiales ligados a la utilización recreativa de dichos lugares. Estos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

6. Como condición específica para la categoría de protección de los hábitats (SNU-E/EN-EI) y montes de utilidad pública (SNU-E/EN-MP), se especifica:

a) Quedan prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o a mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio.

b) Queda prohibida todo tipo de edificación, salvo:

i. Edificaciones vinculadas a actuaciones de interés público tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ellas.

ii. Edificaciones cuyo uso sean aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas, y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

7. No obstante, lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones y edificaciones en el SNU-E de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del cual se podrán imponer cuantas restricciones procedan, de acuerdo con cada caso particular.

Artículo 165. *Suelo no urbanizable especial protección del patrimonio cultural.*

1. El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC), está formado por terrenos en que se considera necesario establecer condiciones específicas de protección por contar con elementos de valor histórico, arqueológico, paleontológico o culturales.

2. Se incluyen los siguientes elementos como yacimientos arqueológicos o paleontológicos (SNU-E/EC-YC), incluyendo su delimitación y zona de protección, encontramos:

—Yacimiento arqueológico Cerro del Castillo.

—Yacimiento arqueológico Vitón.

—Yacimiento arqueológico Inscripción Romana.

—Yacimiento arqueológico Fuente Vieja.

—Yacimiento arqueológico Era de Santa Cruz.

3. Se incluyen como otros elementos de interés patrimonial (SNU-E/EC-IP) encontramos:

—Cruz de la Cruceta (BIC)

—Cruz de la Virgen del Campo (BIC)

—Ermita de la Virgen del Campo

—Antiguo Molino Harinero

4. Aun cuando no se representen expresamente como pertenecientes a esta categoría en los planos del PGOU, se considerarán incluidos en ellas a todos los efectos todos los elementos y bienes del catálogo de edificios y conjuntos de interés.

5. Los suelos incluidos en estas categorías no podrán soportar más actividades que las relacionadas con la protección, conservación, utilización, mejora o valorización de los bienes protegidos.

6. Serán permitidos todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio, y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

Artículo 166. *Suelo no urbanizable especial protección de riesgos naturales.*

1. El suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales (SNE-E/RN) está constituido por terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen inadecuados para la urbanización. En el municipio de Asín se diferencian las siguientes categorías:

a) Terrenos protegidos por riesgo por inundación (SNU-E/RN-IN), incluye la zona que abarca el periodo de inundación de quinientos (500) años del río Farasdués, las depresiones, cauces de vales y los barrancos y los conos aluviales.

b) Terrenos protegidos por riesgo de desprendimiento y caídas de bloques (SNU-E/RN-GE). Presentan vertientes con pequeños escarpes estructurales de poca continuidad lateral y debido a la erosión diferencial, se favorece la fragmentación y el basculamiento de bloques, originando en algunos casos paisajes ruiniformes por la caída de bloques y derrumbe de material geológico.

2. Para los suelos catalogados como SNU-E/RN-GE, se delimita a modo de protección una zona de influencia por riesgo de desprendimiento, que comprende el área situada entre el límite de este tipo de suelo y una línea paralela a dicho límite situada a 10 metros de distancia del mismo. Se crea así una zona periférica de seguridad frente a posibles deslizamientos del terreno y desprendimientos de material pétreo de volumen considerable, en la que no se permitirá la realización de ningún tipo de actividad ni construcción, salvo las ya existentes en el momento de la aprobación definitiva del plan, adoptando las medidas seguridad convenientes a cada situación.

3. Con carácter general, en esta categoría solo se permiten los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

4. Previo a la construcción de cualquier infraestructura que se haya de emplazar en terrenos con dicha calificación, deberán realizarse sondeos y estudios geotécnicos, o estudios de riesgos detallados que permitan valorar las condiciones precisas de las obras.

5. En todos los proyectos que afecten a esta zona deberán contemplar las medidas correctoras que se proponga adaptar en relación al mismo.

6. En las zonas de inundación se prohíbe aquellos vallados y construcciones que obstaculicen el flujo de las aguas y sedimentos.

Artículo 167. *Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias.*

1. El suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES), comprende los suelos destinados a sistemas de comunicación e infraestructuras, a los suelos ocupados por cauces y márgenes fluviales, a los correspondientes a vías pecuarias, por su carácter de rutas por donde va o ha ido discurriendo el tránsito ganadero y las áreas de defensa, ya sean extensión de terreno o espacio aéreo, entre otros. Dentro del término municipal de Asín encontramos los terrenos vinculados a:

a) Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SNU-E/ES-SC), encontramos los terrenos que conforman el dominio público de las carreteras A-1204 y la CV-8113.

b) Protección de cauces público (SNU-E/ES-CP), encontramos los terrenos ocupados por el dominio público hidráulico del río Farasdués.

c) Protección de vías pecuarias (SNU-E/ES-VP), entre las que encontramos la Vereda de Culepro, la Cañada de los Palaires y el Abrevadero Cueva del Moro.

d) Protección del Sendero de pequeño recorrido PR-Z 101 (SNU-E/ES-PR), que une por una antigua ruta, actualmente acondicionada, Asín y el término municipal colindante de Orés.

2. El régimen jurídico de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, vías de comunicación, cauces y otros).

3. En este caso, solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

4. En el caso de expropiación u obtenidos los terrenos para su vinculación a la infraestructura de que se trate, podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura.

5. Sistema de comunicación e infraestructuras (SNU-E/ES-SC). En los suelos clasificados como tal por su afección a vías de comunicación, el ámbito de este Plan establece como Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a infraestructuras corresponde a la superficie integrada por el dominio público, cuyas condiciones se establecen en el art. 164. Por lo tanto, las construcciones y usos permitidos y prohibidos en las zonas de servidumbre y afección corresponden a las del Suelo No Urbanizable Genérico, unidas a las autorizaciones descritas anteriormente.

6. Cauces públicos y riberas fluvialeS (SNU-E/ES-CP):

—Se prohíbe la edificación en los cauces naturales y las zonas de servidumbre, y se condiciona el uso en las zonas de policía, con límites de cinco (5) metros y cien (100) metros respectivamente, medidos a partir de las fajas laterales que lindan con los cauces públicos situadas por encima del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

—La documentación ambiental contiene toda la información sobre los periodos de inundación de los ríos del término municipal y se ha plasmado la zona de periodo de retorno de 50, 100 y 500 años en los planos de estructura territorial. Como protección especial de los cauces públicos, aunque estos suelos no presenten una clasificación específica por su influencia fluvial, se recomienda que en ellos, además de tener en cuenta la afección correspondiente a la zona de policía, se tomen medidas de prevención a los previsibles efectos de las zonas de inundación, como elevar plantas bajas, evitar usos que supongan graves daños en caso de inundación y tomar, en su construcción, medidas de prevención.

7. Vias pecuarias (SNU-E/ES-SC):

—No se permite ningún tipo de edificación ni construcción que dificulte su uso.

—Conforme el artículo 81 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza, las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de estas sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho (8) metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por la Dirección General de Ordenación del Territorio, previo informe favorable del Órgano Competente para la vigilancia y protección de las Vías Pecuarias.

—En las vías pecuarias se permiten, en particular, las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Podrán utilizarse para el acceso a fincas, y explotaciones ganaderas y agrícolas.

—Para los usos y actividades propios, compatibles, complementarios o prohibidos se estará en lo dispuesto en el artículo 158 de protección de vías pecuarias de dichas normas urbanísticas, y se estará a lo dispuesto en el título II de la ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

—Como condiciones específicas de las vías pecuarias, no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

8. Senderos y caminos rurales (SNU-E/ES-PR): LA red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

—Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de estas sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho (8) metros.

—Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos cinco (5) metros del eje de la vía y tres (3) del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

—Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor natural y paisajístico, en cuyo caso, los cierres protectores del ganado deberán ser franqueables para personas a pie.

—Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediante la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que estos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno.

—Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tano en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres…), ni de celosías de hormigón o cerámica.

9. Se permiten las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados y de los vehículos a los que está destinada la infraestructura.

Artículo 168. *Suelo no urbanizable especial de protección pasiva del paisaje.*

1. El suelo no urbanizable especial de protección del paisaje (SNU-E/PA-PV), comprende los suelos sobre cuyas superficies las actuaciones supondrían un impacto visual negativo, cuyo objetivo es el de preservar la imagen del territorio perceptible desde elementos significativos, tales como enclaves urbanos, arquitectónicos o naturales, o desde infraestructuras de transporte. De este modo, se incluye dentro de dicha protección a los terrenos ocupados por masas forestales de mayor envergadura, ya que se localizan junto con los cultivos de secano que determina la imagen del paisaje de Asín y se perciben desde diferentes puntos del término municipal.

2. Las condiciones específicas para esta categoría de suelo son las siguientes:

a) Se prohíben las actividades extractivas.

b) Se prohíben las alteraciones del paisaje que supongan merma del arbolado y de los elementos vegetales.

c) Todas las obras y actos del uso que se realicen en estas zonas deberán acompañar la solicitud con un estudio de impacto paisajístico, en el que se alore los efectos sobre el entorno y se propongan, en su caso, medidas correctoras.

d) Se prohíben todas las actividades residenciales, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales o de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos permitidos.

e) Son usos característicos aquellos cuyo objetivo es la mejora y protección del medio natural, o que sean necesarios para la adecuada utilización de los recursos naturales, tales como mejora, acondicionamiento y apertura de senderos, caminos y pistas para uso ganadero, forestal y turístico.

f) Se permiten usos agrícolas y ganaderos sin edificación.

g) Se permiten las construcciones e instalaciones de carácter docente y educativo tales como aulas de naturaleza, observatorios, centros de interpretación, parques rurales, áreas recreativas, zonas de picnic, e instalaciones recreativas, así como excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas con la protección y conservación del patrimonio.

h) Queda prohibida la implantación de cualquier otro uso diferente a las anteriormente mencionadas.

i) El Ayuntamiento podrá exigir la plantación de barreras vegetales y pantallas de arbolado en el perímetro de las parcelas afectadas, e imponer motivadamente condiciones formales destinadas a propiciar la mejor inserción del paisaje.

4.3. Condiciones específicas del suelo no urbanible genérico

Artículo 169. *Suelo no urbanizable genérico.*

Dado el carácter residual de esta categoría de suelo, se puede establecer cualquier uso descrito en el Artículo 144 de dichas normas, con las limitaciones que las legislaciones sectoriales propias de los correspondientes usos establecen.

Aquellas actividades, que aun cumpliendo con las normativas propias y las especificaciones establecidas en el presente plan, supongan un fuerte impacto visual en el entorno, deberán tomar medidas suficientes de reducción de dicho impacto y en su caso, incluir en el proyecto estudio de impacto paisajístico de la misma.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 136 de las normas de dicho PGOU.

TÍTULO VIII

Desarrollo y gestión del plan general

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 170. *Régimen urbanístico simplificado.*

1. La sujeción al régimen urbanístico simplificado, implica que, tal y como establece el artículo 287 de la LUA 09, el Plan General de estos municipios deberá ordenar todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique sin remitir a planeamiento de desarrollo.

2. Por tanto el presente plan, en el que solo se clasifican terrenos como suelo urbano, consolidado y no consolidado, y suelo no urbanizable, contiene la ordenación pormenorizada de dichos suelos.

CAPÍTULO 2

Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Artículo 171. *Planes parciales.*

1. Tal y como se establece en el artículo anterior, el presente Plan General, desarrolla la ordenación pormenorizada del único ámbito de suelo de desarrollo propuesto, que es una zona de suelo urbano no consolidado. Por tanto el presente documento establece todas las condiciones propias del planeamiento parcial para el ámbito citado.

Este ámbito sí requerirá del correspondiente proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización para su transformación material.

2. En cualquier caso el contenido y procedimiento de los planes parciales se encuentra especificado en el Capítulo II. de la LUA 09.

Artículo 172. *Planes especiales.*

El presente plan no prevé la necesidad de planes especiales, pero dadas las características de su formulación, puede ser conveniente su realización en casos determinados. Sus finalidades y procedimientos se describen en los artículos 61 y siguientes de la LUA 09 y son las siguientes:

• Planes independientes.

—Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas.

—Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales y urbanos.

—Protección de conjuntos históricos.

• Planes de desarrollo de directrices territoriales.

• Planes de desarrollo del Plan general.

• Planes especiales de reforma interior, en establecimiento de ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No consolidado.

• Conjuntos de interés cultural.

Artículo 173. *Estudios de detalle.*

1. Los Estudios de Detalle pueden formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para suelo urbano, en los planes parciales y especiales.

2. Su contenido y finalidad podrá prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) Pueden señalar y modificar alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural, ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) Modificar la ordenación, composición y condiciones estéticas de los volúmenes edificatorios, pero sin alterar el destino del suelo y su aprovechamiento máximo.

3. Su contenido y procedimiento se establece en los artículos 67 y 68 de la LUA 09.

Artículo 174. *Ordenanzas de edificación.*

1. El presente plan general establece unas normas zonales en las que se establecen unas condiciones básicas para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las edificaciones así como los usos adecuados al ámbito.

2. También en el Título III de las presentes normas se concentran criterios para la ejecución de edificaciones.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de gestión

Artículo 175. *Instrumentos de gestión.*

1. La gestión recoge todo aquel conjunto de procedimientos y actuaciones necesarios para la transformación del terreno de rural a suelo urbanizado.

2. La gestión puede llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas y actuaciones integradas.

3. Las actuaciones aisladas tienen por finalidad:

—Completar la urbanización de parcelas de suelo urbano consolidado para que alcancen la condición de solar.

—Realizar obras aisladas o de remodelación de la urbanización en suelo urbano consolidado.

—Ejecutar sistemas generales en cualquier clase de suelo.

—Obtener, cuando proceda, los terrenos en que se ejecute la urbanización.

La gestión de las actuaciones aisladas corresponde a la Administración o a cualquier otra persona.

4. Las actuaciones integradas son aquellas que se realizan sobre unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública.

5. Los sistemas de gestión serán los establecidos en la legislación urbanística vigente y son, gestión directa, mediante expropiación o cooperación, y gestión indirecta mediante compensación o agente urbanizador.

6. Para la urbanización del suelo urbano no consolidado, en el caso de Asín, la ejecución de la ordenación pormenorizada se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

—El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de algunos de los medios:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) Expropiación u ocupación directa

—El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

—Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de estas en cuotas anuales, hasta un periodo máximo de diez años.

—Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Artículo 176. *Modalidades de gestión.*

1. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones aisladas sobre parcelas existentes, previa normalización de linderos en su caso.

2. En el caso del régimen urbanístico simplificado, en el que nos encontramos, la ejecución en suelo urbano consolidado podrá incluir también los siguientes métodos:

—La imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas.

—La aprobación de un programa de edificación, conforme al artículo 227 de la LUA 09.

—La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, que podrán ser financiadas mediante contribuciones especiales.

3. En el suelo urbano no consolidado, la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo en cualquiera de los métodos recogidos en la legislación urbanística vigente así como por el método de urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

4. En suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

Artículo 177. *Establecimiento de los sistemas generales.*

1. Los sistemas generales comprenden el conjunto de infraestructuras y equipamientos urbanísticos que se convierten en elementos fundamentales de la estructura orgánica del municipio.

2. Los sistemas generales se delimitan con independencia de la clase de suelo en que se encuentran.

3. En un municipio como Asín, de escasa población y extensión y un único núcleo urbano, incluye todos los equipamientos y elementos de mayor relevancia general. Siendo estos:

—Servicios urbanos: Cementerio, depósito, depuradora (prevista en la parcela 167 del polígono 5), transformador.

—Deportivo: Piscinas y zonas deportivas

—Comunicaciones: carretera al cementerio.

—Social: ayuntamiento/ salón social7consultorio médico e iglesia.

—Polivalente: Escuelas.

—Espacios libres y zonas verdes: plaza de España y el parque del abrevadero.

Artículo 178. *Regulación de los sistemas generales.*

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso determinado en el presente plan. El planeamiento debe especificar si la afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo.

2. Los terrenos afectados por los sistemas generales deberán transmitirse al ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas establecidos en la legislación urbanística.

3. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de etas últimas y las obras e instalaciones provisionales (tal y como son considerados en la LUA).

4. En los sistemas generales que sean objeto de una explotación económica y que puedan afectar a su naturaleza, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación, estableciendo plazos para el abandono y transmisión de la misma.

Artículo 179. *Obtención de los sistemas generales.*

1. En suelo urbano consolidado los terrenos destinados a dotaciones locales o sistemas generales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, en este caso el valor de los terrenos y aprovechamientos se fijará pericialmente.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales fuera de suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de la unidad de ejecución en que se encuentre.

3. Los sistemas generales fuera de suelo urbano no consolidado se obtendrán:

—Por cesión obligatoria derivada de su adscripción a una unidad de ejecución.

—Si no fuera posible, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos en unidades de ejecución excedentarias o valorando el valor del terreno y el aprovechamiento pericialmente.

—Si no fuera posible, mediante expropiación forzosa.

Los criterios de obtención de los sistemas generales se recogen en los artículos 191 y siguientes de la LUA 09.

Artículo 180. *Ocupación de los sistemas generales.*

1. El ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación. El procedimiento de ocupación se someterá a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

2. Los arrendamientos que pudieran existir en dichas fincas se resolverán según lo establecido en la ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 181. *Ejecución material de los sistemas generales*

La ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, mediante actuaciones aisladas, mediante aprobación de planes especiales o en el seno de la unidad de ejecución que previera el planeamiento.

CAPÍTULO 4

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 182. *Ejecución del planeamiento*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en la LUA 09 y en estas normas.

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere:

—Obtención de licencia.

—Imposición al propietario la ejecución simultánea o previa de las obras de urbanización precisas (si procede).

—Aprobación de la normalización de fincas (si procede)

—Proyecto de obras públicas ordinarias (si procede)

3. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere:

—Planeamiento que establezca ordenación pormenorizada.

—Determinación y procedimiento del sistema de actuación.

—Aprobación del proyecto de reparcelación (equidistribución)

—Proyecto de urbanización.

4. La ejecución en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo especificado en este título y el título VII, de la LUA 09.

Artículo 183. *Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución*

1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

—Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, de todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

—Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

—No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

—La pérdida de la garantía;

—La caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;

—La prohibición de usar lo edificado; y

—La obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado

Artículo 184. *Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

• Que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización
• Que no se oponga el urbanizador (si se trata de este sistema)
• Que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos de:

—Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de este, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

—No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

—Y que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de compensación o en el programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la forma establecida en la legislación de contratación del sector público, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos establecidos en el artículo 240 de la LUA 09.

* * *

6. **Valmadrid**. — *Modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2018/197.*

Visto el expediente relativo a la modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Valmadrid, se aprecian los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero. — La presente modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Valmadrid tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 5 de septiembre de 2018.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valmadrid fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 (por remisión del artículo 85) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valmadrid de 4 de septiembre de 2018, con ello se ratificaba la aprobación inicial efectuada por Decreto de Alcaldía de 24 de julio de 2018. Dicha modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 173, de 30 de julio de 2018. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de Valmadrid, obrante en el expediente, de fecha 4 de septiembre de 2018, no se ha presentado alegación alguna.

Tercero. — La documentación técnica, aportada en soporte papel, consta únicamente de memoria justificativa.

Cuarto. — Consta el informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 20 de julio de 2018, así como el de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de 29 de junio de 2018.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio —esto es, la sustitución de un plan por otro— la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta s los documentos informativos como a los de ordenación.

—El artículo 86 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

Cuarto. — El municipio de Valmadrid cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2018.

Desde la entrada en vigor del Plan General no se ha llevado a cabo ninguna modificación, resultando ésta la número 1.

Quinto. — El objeto de la modificación planteada consiste en introducir en el articulado de las NNUU la definición de las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas a los Bienes de Interés Cultural con el fin de flexibilizar su implantación en el término municipal. Concretamente se modifica el artículo 124 de las NNUU.

Sexto. — Del contenido de la documentación aportada se desprende que la actuación pretende definir en el planeamiento las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas a los Bienes de Interés Cultural y otros monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico o arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.

En ausencia de esta definición desde el planeamiento, se aplican las distancias establecidas en el Anexo VII, de la Orden de 13 de febrero de 2015 de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, de Transportes y de Política Territorial e Interior y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices Sectoriales.

Esta Orden establece en el anexo VII, apartado 12 que, en defecto de definición en el planeamiento, la distancia a respetar es de 1000 metros en casos de Bienes de Interés Cultural y de 200 metros en el resto de monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico o yacimientos arqueológicos.

La modificación que se plantea quiere reducir los 1000 metros a 500 metros para los Bienes de Interés Cultural en caso de instalaciones ganaderas, excluyendo expresamente las de porcino que se mantendrían en 1000 metros.

Séptimo. — Como justificación de tal modificación se alega por el Ayuntamiento la consideración de la actividad ganadera como elemento clave para el mantenimiento de la población y el valor socioeconómico que supone para el municipio.

Octavo. — La modificación no implica cambios en la clasificación, calificación y aprovechamientos del suelo. Tampoco afecta a la ordenación estructural, sistemas generales o sistema de núcleos de población por lo que supone una mínima afección sobre el Plan General.

Las afecciones a los Bienes de Interés Cultural son mínimas, ya que nada incide en su conservación o mantenimiento.

Por otro lado se señala que los peirones del término municipal no generan una afluencia de público significativa y las afecciones por malos olores serían incluso algo menores que las soportadas por el propio núcleo urbano, para el que la distancia a respetar por este tipo de explotaciones en poblaciones de menos de 500 habitantes se fija en 400 metros.

Por lo que respecta al contenido de la modificación nº 1 del PGOU viene a modificar el artículo 124 en su punto 2 “Explotaciones agropecuarias o granjas”, del Plan General de Valmadrid, completándolo con dos párrafos. Así pues, el citado apartado queda con la siguiente redacción:

“2. Explotaciones agropecuarias o granjas

Se cumplirá la normativa específica de la DGA para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón “Directrices Parciales y Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas” (BOA nº147 de 22/dic/1997) u otras que la sustituyan.

• Distancia mínima a Bienes de Interés Cultural, BIC: 500 m., excepto explotaciones de ganado porcino que mantendrán una distancia de 1000 m.

• Distancia mínima a otros monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico o arquitectónico, o yacimientos arqueológicos: 200 m”.

Noveno. — Analizada la documentación presentada se considera suficientemente justificada su necesidad y conveniencia. Asimismo, la documentación aportada se considera ajustada al objeto pretendido y con el grado de precisión y nivel de detalle similar al modificado.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por mayoría, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Valmadrid, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Valmadrid.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA

Art. 124.2

[…]

“2. Explotaciones agropecuarias o granjas

Se cumplirá la normativa específica de la DGA para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón “Directrices Parciales y Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas” (BOA nº147 de 22/dic/1997) u otras que la sustituyan.

• Distancia mínima a Bienes de Interés Cultural, BIC: 500 m., excepto explotaciones de ganado porcino que mantendrán una distancia de 1000 m.

• Distancia mínima a otros monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico o arquitectónico, o yacimientos arqueológicos: 200 m".

* * *

7. **Nuez de Ebro.** — *Modificación aislada nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2018/198.*

Visto el expediente relativo a la modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro, se aprecian los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero. — La presente modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 30 de julio de 2018.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 (por remisión del artículo 85) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Nuez de Ebro de 22 de marzo de 2018. Dicha modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 70, de 11 de abril de 2018, así como en el "Periódico de Aragón de 5 de abril de 2018. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de Nuez de Ebro, obrante en el expediente, de fecha 13 de junio de 2018, no se ha presentado alegación alguna.

Tercero. — La documentación técnica, aportada en soporte papel y digital, lleva fecha febrero de 2018 y consta de:

—Memoria.

—Documentación Gráfica

Cuarto. — Consta en el expediente los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, Ministerio de Energía, Turismo y Agenda digital, de fecha 16 de abril de 2018. Se informa favorablemente.

b) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía,** del Ministerio Energía, Turismo y Agenda Digital, de fecha 16 de mayo de 2018.

c) Informe de la **Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil**, de fecha 22 de junio de 2018. De carácter favorable, con alguna prescripción:

"La modificación del trazado que nos ocupa no tiene incidencia en lo que se refiere a las competencias de este Servicio de Seguridad y Protección Civil, conforme al artículo 19 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, en el que se indica que: "... Los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos, tras su aprobación inicial, serán sometidos a informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de protección civil sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos'. De la misma no se prevén nuevas situaciones de riesgo en relación con el planeamiento vigente. En consecuencia, se informa favorablemente la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro (Zaragoza)".

d) Informe del Instituto Aragonés del Agua, 21 de mayo de 2018. Se informa favorablemente.

e) Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 9 de julio de 2018, de carácter favorable con algunas prescripciones.

f) Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha de 4 de abril de 2018, de carácter favorable.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo

1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta s los documentos informativos como a los de ordenación.

—El artículo 86 del TRLUA recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

Cuarto. — El municipio de Nuez de Ebro cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana como instrumento de planeamiento urbanístico, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 16 de julio de 2005. Los reparos impuestos fueron dados por subsanados por acuerdo de 26 de octubre de 2005.

Con anterioridad a la modificación objeto del presente acuerdo, se ha tramitado otra aprobada definitivamente en 2008, que afectaba a quince aspectos, en su mayoría cuestiones específicamente dentro de la esfera competencial municipal.

Quinto. — De acuerdo con la memoria aportada, el expediente que se tramita tiene por objeto la modificación del trazado del vial definido como “viario estructurante propuesto” SGV-2 y que actualmente atraviesa el Suelo Urbano Consolidado 4 de uso Industrial (U4) y el Suelo Urbanizable no delimitado Industrial 3 (SU3).

El sistema viario estructurante propuesto por el vigente Plan General parte U4 en dos porciones de terreno, circunstancia que pone en riesgo la continuidad de la actividad industrial al no permitir las ampliaciones, actualizaciones y renovación de procesos que de forma continua precisa la industria actual.

Se propone por ello el desplazamiento del trazado del vial SGV-2 hacia el norte de modo que discurra en el límite de la parcela de uso industrial enlazando el trazado del viario existente desde el oeste con el camino situado al este manteniendo así la continuidad del vial.

Se mantiene constante la anchura del vial en los 18 metros que grafían los planos de clasificación y calificación del suelo, 10 metros de viario y 4 metros de zona de afección a cada lado. Estas zonas de afección se utilizarán para un mejor trazado del vial en curvas y cambios de dirección, a determinar en el planeamiento de desarrollo.

Esta Modificación aislada no desvirtúa las determinaciones que el propio Plan establece en cuanto a ordenación estructural, conservándose las características del vial.

Se advierte en relación a la ejecución del vial que de conformidad con el informe de la CHE *"si se diseña un vial sobreelevado al terreno actual mediante la ejecución de taludes, se agravaría la inundabilidad y el riesgo preexistente aguas arriba, sin entrar a valorar con mayor profundidad técnica factores como la continua erosión que podrían realizar las posibles avenidas en los taludes del vial, así como el embalsamiento de aguas, o la modificación de la vía de intenso desagüe".*

Sexto. — Como consideraciones finales, cabe indicar que la propuesta en que consiste la modificación número 2 del PGOU de Nuez de Ebro:

• No altera a la estructura general y orgánica del territorio, ni a la clasificación del Suelo del Plan General en su conjunto, conservando sus determinaciones estructurantes.

• No se producen efectos añadidos sobre el territorio.

• Se disminuye la parte de trazado por zonas inundables y no se plantea por las susceptibles de colapsos.

• Justifica su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

• El contenido del Plan cuenta con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación

• La modificación solo afecta al trazado del vial y no a los parámetros urbanísticos del artículo 3.2.1 del Plan General.

Octavo. — A tenor de lo expuesto en apartados anteriores, la modificación propuesta se considera suficientemente justificada, estando orientada a posibilitar la ampliación de la industria existente.

El trazado propuesto es adecuado sin modificar superficies, aprovechamientos ni clasificaciones de suelos.

Se incorpora la nueva redacción con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Por todo lo anterior se indica que no existe inconveniente desde el punto de vista urbanístico para su aprobación.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Nuez de Ebro.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

8. **Utebo**. — *Modificación aislada nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2018/169.*

Visto el expediente relativo a la modificación nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, se aprecian los siguientes

Antecedentes de hecho

Primero. — La presente modificación nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 10 de julio de 2018.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, fue aprobada inicialmente, por el Pleno municipal en 9 de febrero de 2018, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada

por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Dicho artículo es aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 85.2 del citado cuerpo legal. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 44, de 23 de febrero de 2018, así como en el diario "El Periódico de Aragón" de fecha 21 de febrero de 2018. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 3 de julio de 2018, se han presentado dos alegaciones las cuales fueron resueltas mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 14 de junio de 2018.

Tercero. — La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Utebo, es presentada en soporte papel y digital, tiene fecha de mayo de 2018 y consta, únicamente, de la memoria justificativa correspondiente.

Cuarto. — Por lo que respecta a los informes sectoriales emitidos sobre el objeto de la modificación, constan en el expediente administrativo los siguientes:

1. **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza,** Departamento de Educación, Cultura y Deporte, de 22 de marzo de 2018. Se informa favorablemente.

2. **Demarcación de carreteras de Aragón**, del Ministerio de Fomento, de 26 de abril de 2018, de carácter favorable.

3. **Subdirección General de Planificación Ferroviaria**, Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, del Ministerio de Fomento, de 7 de marzo de 2018. Se informa favorablemente.

4. **Dirección General de Interior,** Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de 11 de mayo de 2018, de carácter favorable.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El art. 85 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Segundo. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

Tercero. — El municipio de Utebo cuenta con un Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana, al cual se mostró la conformidad por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha 16 de enero de 2013. Hasta la fecha se han efectuado 27 modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo siendo la presente la número 28. Dado que por el Ayuntamiento se sigue denominando a las modificaciones puntuales como "modificaciones de Plan General de Ordenación Urbana", sería conveniente que la siguiente modificación a plantear se la numere con el ordinal que corresponda según el número de modificaciones habidas en el Texto Refundido desde su aprobación en 16 de enero de 2013.

Cuarto. — La modificación propuesta tiene por objeto la adaptación y corrección de la actual redacción de las Normas Urbanísticas que afecta a las Condiciones Particulares de la Zona 4 (industrial) en su artículo 5.4.12. Se pretende incorporar la compatibilidad de determinados usos en la zona industrial y aclarar algunas determinaciones de compatibilidad de usos que por su indefinición dejan un vacío interpretativo con la siguiente inseguridad en su aplicación.

Quinto. — En relación con el contenido, la presente modificación puntual la modificación tiene por objeto la modificación del artículo 5.4.12 de las NNUU, donde se establece los usos compatibles del uso industrial como uso característico para la denominada Zona 4.

Según el PGOU, las calificaciones en suelo urbano recogidas en las Normas Urbanísticas son las siguientes:

—Zona 1: Casco Antiguo.

—Zona 2: Residencial Intensiva

—Zona 3: residencial Semiintensiva

—Zona 4: Industrial.

—Zona 5: Dotacional.

—Zona 6: Comercial.

Dentro de las condiciones particulares de la Zona 4, destacamos:

• Características:

—La tipología responde a la edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.

—El uso característico es el industrial, admitiéndose la vivienda unifamiliar en las condiciones que se señalan en el artículo 5.4.13.

• Condiciones de parcelación:

—La superficie de la parcela será igual o superior a quinientos metros cuadrados.

—El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a diez metros.

• Separación a linderos:

—La separación entre los planos de las fachadas a los linderos correspondientes no podrá ser inferior a tres metros.

• Ocupación:

—No podrá ocuparse bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del 75%.

—Para el computo de la superficie ocupada, los porches cubiertos para carga, descarga o aparcamiento, cuentan a razón del 50% de su superficie.

• Coeficiente de edificabilidad:

—El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en 7.5 m2 de techo por cada 10 m2 de suelo.

• Altura de la Edificación:

—La altura máxima edificable será de Planta Baja y una alzada hasta un total de 8m

—Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.

• Altura de pisos:

La altura mínima de piso se fija en:

—Planta baja: 4 m.

—Planta alzada: 3 m.

Sexto. — La justificación de la modificación se basa en la larga vigencia del planeamiento, donde se puede deducir fácilmente que las necesidades y criterios de compatibilización que fueron considerados en el momento de su aprobación no se han mantenido de manera constante a lo largo de los casi treinta años transcurridos y, sobre todo, han aparecido nuevas circunstancias en forma de usos y actividades cuya consideración de incompatibles hoy resulta de difícil justificación, de igual manera que se observa la aparición y asentamiento de especialidades que en aquel momento bien no existían o bien eran de escasísima presencia en el mercado de trabajos, profesionales y actividades en general.

Asimismo, según la documentación técnica, se observa en el PGOU vigente, varias determinaciones de compatibilidad de usos, que por su indefinición, no permiten su aplicación correctamente. Es el caso de los usos de "salas de reunión" y "Dotacional" en general, donde se remiten a los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, lo que no tiene sentido por cuanto, en primer lugar, los espacios previstos para usos dotacionales se encuentran en la Zona 5 Dotacional, es decir, que tienen su propia zonificación independiente de la Industrial y en segundo lugar la remisión a las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas es cuanto menos confusa, sino errónea, ya que no se contempla en el PGOU el concepto de área y si la referencia a área o su concepto se quisiera asimilar al de UE tampoco sería el caso puesto que el plan general ordena, califica y asigna los correspondientes usos en todas las unidades de ejecución que se delimitan en la zona industrial.

A) La modificación que se propone afecta al siguiente artículo, cuya redacción es la que sigue:

Capítulo Cuarto. — Condiciones Particulares de la Zona 4

5.4.12. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1. Residencial:

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeta a las siguientes condiciones:

a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.

b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metro cuadrados por vivienda

c) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo segundo del Título II

2. Industrial:

a) Almacenes: se admiten en situación d) sin limitación de superficie

b) Agencias de transportes: se admiten en situación d) sin limitación de superficie.

c) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación d) sin limitación de superficie

d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótanos o sótanos, o en la parte del solar ocupada por la edificación.

e) Industria en general: se admite la industria en medio urbano en situación d).

3. Servicios terciarios:

a) Comercio: se admite el uso de comercio cuando esté ligado a la industria, o, sin esta condición, en una franja de 100 m de ancho a lo largo de la CN-232 contados desde la alineación fijada por el Plan General frontal y paralela a la CN 232. El comercio de hostelería se admite en situación c, y en d y e con acceso desde el exterior, sin precisar que esté ligado a industria alguna.

b) Oficinas: se admite el uso de oficinas, cuando esté ligado a la industria.

c) Salas de reunión: se admiten únicamente en situación c) en los espacios previstos para uso dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de espectáculos y Actividades recreativas.

4. Dotacional:

a) Equipamiento. Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c)

c) Servicios infraestructuras. Se admiten siempre en situación c)

5. Norma general:

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

B) Finalmente, el texto del artículo anterior, que se propone es el siguiente:

5.4.12. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1. Residencial:

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeta a las siguientes condiciones:

a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.

b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metro cuadrados por vivienda

c) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo segundo del Título II

2. Industrial:

a) Almacenes: se admiten en situación d) sin limitación de superficie

b) Agencias de transportes: se admiten en situación d) sin limitación de superficie.

c) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación d) sin limitación de superficie

d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótanos o sótanos, o en la parte del solar ocupada por la edificación. Gozarán del mismo carácter de compatibilidad los garajes en el artículo 2.2.27 de las NNUU en situación d) y e).

e) Industria en general: se admite la industria en situación d) y e)

3. Servicios terciarios:

a) Comercio: se admite el uso de comercio cuando esté ligado a la industria, o, sin esta condición, en una franja de 100 m de ancho a lo largo de la CN-232 contados desde la alineación fijada por el Plan General frontal y paralela a la CN 232. Igualmente se admiten los restaurantes, bares, cafeterías y servicios de restauración en general que sirven de soporte o servicio a los usos característicos y compatibles, cuyo horario de funcionamiento se encuentre entre las 6 y las 23 horas (quedan expresamente prohibidos los establecimientos públicos del Anexo del Decretero 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón, destinados a bares con música y pubs, güisquerías y clubes, cafés-teatros y cafés-cantante, discotecas, discotecas de juventud, salas de fiesta y tablaos flamencos y cualquier otro de similar naturaleza), en situación c, d y e con acceso exclusivamente desde espacio público.

b) Oficinas: se admite el uso de oficinas vinculadas a una industria en el propio edificio o nave, así como las que no estén vinculadas a una actividad industrial concreta y destinadas a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas (se incluye en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, centros de negocios y actividades de similar naturaleza) en situación c), d) y e).

4. Dotacional:

a) Equipamiento.

—Instalaciones deportivas: usos dedicados a la práctica y enseñanza de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física (se incluye en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, frontones, piscinas, pistas de patinaje, instalaciones para la práctica del pádel, futbito y otras de similar naturaleza)

—Enseñanza: usos dedicados a la práctica y enseñanza de especialidades de formación que precisen de grandes superficies diáfanas y/o alturas elevadas y que por sus características potencialmente molestas no se adecuada su instalación en zonas residenciales.

—Sanidad: comprende la prestación de asistencia médica en régimen ambulatorio y servicios de urgencia en el campo de la medicina laboral. Se excluyen expresamente la prestación en despachos profesionales y el régimen de hospitalización.

—Clínicas y centros veterinarios e instalaciones de similares características, siempre que no supongan el mantenimiento temporal o pernocta de los animales,

según la regulación de ámbito de aplicación del punto 5 del ANEXO I del Decreto 181/2009 y definición del apartado 2.d del artículo 3 del mismo Decreto.

Se admiten siempre en situación c), d) y e).

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c)

c) Servicios infraestructuras. Se admiten siempre en situación c)

5. Norma general:

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 Dotacional en sus artículos 5.5.1 y 5.5.3.

Séptimo. — En cuanto a la valoración de este expediente por lo que a la tramitación del mismo se refiere indicar que se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 9 de febrero de 2018, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación pues se aporta memoria justificativa donde se incluye el texto de los artículos actuales y modificados.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.c) de la Disposición Transitoria Primera de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 3 de julio de 2017, establece que en el caso de modificaciones de planeamiento general, cuyo planeamiento no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica. En este caso, al tratarse de una modificación de normas urbanísticas no se considera necesario cumplimentar dicho anexo.

Finalmente, en cuanto al contenido de la modificación, tal y como se ha expuesto en el presente Acuedo, el objeto del presente expediente es la modificación de la ordenanza donde se establece los usos compatibles del uso industrial como uso característico para la denominada Zona 4.

Respecto de la incorporación de los usos de enseñanza en el apartado 4.a) del art.5.4.12, decir que, solo se admiten como compatible la enseñanza relativa o encaminada a la formación en aquellos aspectos relacionados con el mundo laboral y que no sea adecuada su implantación en zonas residenciales, tanto por la posibilidad de generar algún tipo de molestias, como por la necesidad de disponer de amplios espacios en superficie y altura que permitan la enseñanza de actividades muy específicas, como curso de carretillas elevadoras, retractiles laterales, apiladores y transpaletas electicas o de carga, puente grúa, plataformas, mantenimiento industrial, gestión, logística y operaciones auxiliares de almacén, limpieza con maquinaria de instalaciones industriales en espacios abiertos o interiores (relación orientativa). Es decir, debe tratarse de enseñanzas prácticas que precisen, como se ha dicho, de espacios diáfanos de superficie media y/o en altura, que puedan complementarse con teóricas, directamente relacionadas con la actividad industrial fundamentalmente.

Con respecto a la inclusión de las instalaciones deportivas en el apartado 4.a) del art.5.4.12, decir, que gran número de especialidades precisan de unos espacios cuyas dimensiones, tanto en superficie como en altura son difícilmente ubicables en las zonas que el PGOU determina en sus NNUU y cuyo uso característico es en general el residencial. Se entiende que la razón estriba en que las nuevas tendencias deportivas y las características de las instalaciones que precisan son en la práctica de imposible implantación en un municipio en el que buena parte de su suelo residencial correspondiente a la tipología de vivienda residencial semiintensiva de baja densidad o intensiva, con limitación de altura por el planeamiento, lo que imposibilita igualmente

la construcción de plantas bajas de altura mayor a la convencional sin sobrepasar la citada altura máxima del edificio o sin suprimir una planta de vivienda, haciendo que la promoción resulte difícilmente rentable desde el punto de vista económico e, incluso con la generación de indudables problemas de integración estéticas, aunque estas instalaciones están contempladas como compatibles con el uso predominante residencial. Si bien, con lo comentado anteriormente queda justificado la implantación del uso en la Zona Industrial por la tipología edificatoria dominante que permita actividades que precisen de mayor altura y superficie y para evitar las molestias que por ruidos u otras causas puedan generarse.

Al respecto de la inclusión en el apartado 3.b) del art.5.4.12 en la sección de oficinas, aquellas que no estén vinculadas a una actividad industrial concreta y destinadas a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas, la necesidad y conveniencia, radica en la clara interrelación que se produce entre los agentes intervinientes en los procesos industriales.

En relación a la incorporación de restaurantes, bares, cafeterías y servicios de restauración en general, en el apartado 3.a) del art 5.4.12, decir que, se entiende la no necesidad de emisión del informe sectorial en materia de Economía y Comercio, ya que según regula el art.43 de la ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón, únicamente es necesario la emisión de dicho informe en la aprobación definitiva de modificaciones de los planes urbanísticos, siempre que se definan por primera vez, o se modifiquen, suelo destinado a usos comerciales o zonas destinadas a equipamientos comerciales. En este caso, no existe definición ni modificación de las superficies destinadas a usos comerciales, únicamente se admiten nuevos usos dentro del uso comercial ya definido en el PGOU.

Finalmente, la incorporación del uso de Sanidad en el apartado 4.a) del art. 5.4.12 obedece a la necesidad de la cercanía y proximidad de centros sanitarios a las zonas en las que los accidentes o situaciones de riesgo físico son más importantes para una asistencia eficaz y de calidad.

Por todo ello, no se encuentra ningún inconveniente en la modificación del artículo 5.4.12, “Usos compatibles”, por la inclusión de los usos comentados anteriormente.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Tal y como se advirtió en el anterior acuerdo relativo a la modificación nº 27, y dado que por el Ayuntamiento se sigue denominando a las modificaciones puntuales como “modificaciones de Plan General de Ordenación Urbana”, se acuerda que la siguiente modificación a plantear se la numere con el ordinal que corresponda según el número de modificaciones habidas en el Texto Refundido desde su aprobación en 16 de enero de 2013.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Utebo.

Cuarto. — Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICACIÓN Nº 28 DE UTEBO

5.4.12. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

6. Residencial:

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeta a las siguientes condiciones:

d) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.

e) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metro cuadrados por vivienda

f) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo segundo del Título II

7. Industrial:

f) Almacenes: se admiten en situación d) sin limitación de superficie

g) Agencias de transportes: se admiten en situación d) sin limitación de superficie.

h) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación d) sin limitación de superficie

i) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótanos o sótanos, o en la parte del solar ocupada por la edificación. Gozarán del mismo carácter de compatibilidad los garajes en el artículo 2.2.27 de las NNUU en situación d) y e).

j) Industria en general: se admite la industria en situación d) y e)

8. Servicios terciarios:

c) Comercio: se admite el uso de comercio cuando esté ligado a la industria, o, sin esta condición, en una franja de 100 m de ancho a lo largo de la CN-232 contados desde la alineación fijada por el Plan General frontal y paralela a la CN 232. Igualmente se admiten los restaurantes, bares, cafeterías y servicios de restauración en general que sirven de soporte o servicio a los usos característicos y compatibles, cuyo horario de funcionamiento se encuentre entre las 6 y las 23 horas (quedan expresamente prohibidos los establecimientos públicos del Anexo del Decretero 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón, destinados a bares con música y pubs, güisquerías y clubes, cafés-teatros y cafés-cantante, discotecas, discotecas de juventud, salas de fiesta y tablaos flamencos y cualquier otro de similar naturaleza), en situación c, d y e con acceso exclusivamente desde espacio público.

d) Oficinas: se admite el uso de oficinas vinculadas a una industria en el propio edificio o nave, así como las que no estén vinculadas a una actividad industrial concreta y destinadas a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas (se incluye en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, centros de negocios y actividades de similar naturaleza) en situación c), d) y e).

9. Dotacional:

d) Equipamiento.

—Instalaciones deportivas: usos dedicados a la práctica y enseñanza de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física (se incluye en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, frontones, piscinas, pistas de patinaje, instalaciones para la práctica del pádel, futbito y otras de similar naturaleza)

—Enseñanza: usos dedicados a la práctica y enseñanza de especialidades de formación que precisen de grandes superficies diáfanas y/o alturas elevadas y que por sus características potencialmente molestas no se adecuada su instalación en zonas residenciales.

—Sanidad: comprende la prestación de asistencia médica en régimen ambulatorio y servicios de urgencia en el campo de la medicina laboral. Se excluyen expresamente la prestación en despachos profesionales y el régimen de hospitalización.

—Clínicas y centros veterinarios e instalaciones de similares características, siempre que no supongan el mantenimiento temporal o pernocta de los animales, según la regulación de ámbito de aplicación del punto 5 del ANEXO I del Decreto 181/2009 y definición del apartado 2.d del artículo 3 del mismo Decreto.

Se admiten siempre en situación c), d) y e).

e) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c)

f) Servicios infraestructuras. Se admiten siempre en situación c)

10. Norma general:

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 Dotacional en sus artículos 5.5.1 y 5.5.3.

* * *

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales de estos acuerdos que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de

lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

* * *

II. <u>Expedientes relativos a Planeamiento de Desarrollo</u>:

1. **Alagón**. — *Plan especial de reforma interior de la unidad de ejecución nº 6, "La Azucarera", del PGOU. CPU 2018/161.*

Visto el expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Alagón, se aprecian los siguientes

Antecedentes de hecho

Primero. — El presente Plan Especial de Reforma Interior de Alagón tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 27 de junio de 2016.

Segundo. — Dicho Plan Especial de Reforma Interior de Alagón fue aprobado inicialmente, por Decreto de Alcaldía en fecha 10 de enero de 2018. El citado Plan se somete al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Aragón, número 15, de 20 de enero de 2018. En el periodo de información pública, según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Alagón, obrante en el expediente, de fecha 18 de mayo de 2018, se presentó una única alegación.

Tercero. — Con fecha 19 de julio de 2018 y mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo se produce la ampliación del plazo para resolver el expediente por un mes y medio adicional.

Cuarto. — La documentación técnica presentada, en soporte papel con fecha de redacción de octubre de 2017 y CD (tanto en formato editable como no editable), el cual cuenta con fecha de redacción de agosto de 2018.

Consta de:

• Tomo 1: Memoria.
—Normas Urbanísticas
—Plan de etapas
—Costes de urbanización
—Anejo 1 Estudio Geológico Geotécnico
—Anejo 2 Condiciones de suministro de energía eléctrica
—Anejo 3 Condiciones de suministro de gas.
—Anejo 4 Condiciones de conexión de las telecomunicaciones.
• Tomo 2: Planos de información (13)
• Tomo 3: Planos de ordenación (30)
• Tomo 4: Planos de red viaria y servicios
• Tomo 5: Catálogo
• Adenda Nº1 (noviembre de 2017)
• Fichas de Norma Técnica de Planeamiento.

Quinto. — Se aportan los informes sectoriales emitidos por:

1. **Instituto Aragonés del Agua**, en fecha de 15 de diciembre de 2017. Informe favorable.

2. **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza**, Departamento de Educación, Cultura y Deporte, de 3 de noviembre de 2016. Se informa favorablemente el PERI de la UE-6 del PGOU de Alagón, con la prescripción de indicar en los documentos del catálogo que los instrumentos de desarrollo del PE, así como los proyectos sobre bienes catalogados precisarán de autorización cultural.

3. **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, del Ministerio de Fomento**, de 24 de noviembre de 2017, de carácter favorable.

4. **Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda**. Subdirección General de Planificación Ferroviaria, de 20 de diciembre de 2017. Se informa favorablemente.

5. **Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la información**, del Ministerio de energía, turismo y agenda digital, de 24 de enero de 2018, de carácter favorable

6. **Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón**, de 12 de febrero de 2018.

• Remite al informe favorable con prescripciones ya emitido al Plan General de Ordenación Urbana. Se añaden algunas recomendaciones particulares para la UE6 en cuanto a cumplimiento de CTE, consideración del riesgo asociado a vientos fuertes o recabar autorizaciones pertinentes del administrador de la infraestructura ferroviaria.

7. **Secretaría de Estado de Energía,** del Ministerio de energía, turismo y agenda digital, de 13 de febrero de 2018, de carácter favorable.

8. **Servicio de Ordenación y Promoción Comercial**, del Departamento de Economía, Industria y Empleo, de 12 de febrero de 2018, de carácter favorable.

9. **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente**, de 26 de septiembre de 2016.

• El proyecto de urbanización si deberá someterse a evaluación de impacto ambiental simplificada, ya que por su superficie superior a 1Ha se halla incluido en el supuesto 7.2 del Anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Indicar finalmente en este apartado, que el Ayuntamiento informa a ADIF y a la Comisión de Patrimonio sobre las afecciones del ferrocarril sobre el edificio “almacén de efectos” quienes emiten sendos informes al respecto:

a) La Dirección General de Cultura y Patrimonio, Departamento de Educación, Cultura y Deporte

• Acuerdo de 22 de febrero de 2018 de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural dándose por enterada de la afección del Sistema General Ferroviario y recordando que cualquier actuación que se realice e en el edificio “almacén de efectos” deberá contar con la correspondiente autorización cultural.

b) ADIF

• 23 de enero de 2018

• Recibido escrito del Ayuntamiento de Alagón donde se informa de la afección del edificio “almacén de efectos” dentro del área de Dominio Público Ferroviario, se remite a la Ley 38/2015 de Sector Ferroviario que contempla que *“en construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no suponga un aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable”.*

Sexto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de

la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en este plan, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 57.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y los artículos 97 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un plan especial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Tercero. — El municipio de Alagón, cuenta como instrumento de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, parcialmente y con reparos, en 17 de enero de 2017 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 10 de marzo de 2017.

Simultáneamente a la entrada de este expediente en la sede del CPUZ, se adoptó nuevo acuerdo sobre la aprobación de diferentes suelos del PGOU alcanzando la misma las siguientes categorías SUD y SUND residencial; SUNC a excepción de las UE 14 y 24; incorporaciones de SUC y SNU como consecuencia de cumplir prescripciones del acuerdo del Consejo, quedó suspendido el Catálogo de bienes por reparos indicados en el informe de Patrimonio Cultural.

La ficha de la UE-6 recogida en dicho Plan remite a condiciones y parámetros recogidos en otros dos documentos anteriores:

• Modificación nº 5 del PGOU del anterior PGOU de 2002.

• Convenio urbanístico de planeamiento y gestión de fecha 26 de enero de 2007, sustituido el 22 de septiembre de 2010 y modificado el 28 de septiembre 2015.

En la documentación técnica presentada se recogen los parámetros de estos documentos.

Cuarto. — Dado que este se trata de un plan especial de desarrollo del plan general, de iniciativa no municipal, en su tramitación se deberán cumplir las especialidades recogidas en los artículos 58 a 60 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto – Legislativo 1/2014 del Gobierno de Aragón.

De acuerdo con el artículo 65, las determinaciones y documentos que debe contener este plan especial de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos, y, como mínimo, salvo que alguno sea innecesario por no guardar relación con la actuación prevista, los fijados legalmente para los planes parciales.

Así, en cumplimiento del artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.

A este respecto, se aporta certificado del Acta de Consejo de Administración de EBROSA, SA del 11 de mayo de 2018 donde se manifiesta el acuerdo de “llevar a cabo íntegramente, de manera conjunta con EBRO FOOD, SA, la gestión y construcción de la Unidad de Ejecución número 6 “La Azucarera” con los medios económicos propios de ambas sociedades, dado que estas son las únicas titulares de los suelos incluidos en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alagón, EBRO FOODS, SA y la Sociedad”

b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.

A este respecto, el plano de información I-6 aporta referencia catastral de las fincas aportadas y establece en leyenda que un 60% pertenece a Ebrosa, S.A y un 40% a Ebro Foods, S.A., quedando pendiente las direcciones postales de los mismos.

c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.

A este respecto quedan implícitamente considerados en el Estudio económico presentado.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.

A este respecto quedan implícitamente considerados en el Convenio suscrito.

e) Medios económicos y garantías de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.

A este respecto, se aporta certificado del Banco Santander con fecha 8 de mayo de 2018, acreditando que la empresa EBROSA S.A es cliente de la entidad. No tiene carácter de aval, sino que se trata de una simple referencia comercial, por lo que no se considera suficientemente justificado.

f) Compromiso de garantía por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Esta garantía se aportará con el proyecto de urbanización y será requisito para que las obras de urbanización sean autorizadas.

Se indica en el certificado del Acta del Consejo de Administración el compromiso de prestar garantía ante el Ayuntamiento de Alagón por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. En concreto, el importe asciende a 5.6000.619,14 €.

El acta recoge que el importe de la garantía sería ese importe, cuando ha de ser el 6% de ese importe.

Quinto. — El presente PERI de iniciativa privada que se informa tiene por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución UE-6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alagón (Zaragoza).

Este ámbito se ubica al Este del núcleo urbano, lindando al noreste con el Sistema General de infraestructuras ferroviarias, al sureste con suelo urbanizable delimitado, al suroeste con suelo urbano y al noroeste con la UE-5. Tiene por objeto la ordenación de los terrenos de la antigua fábrica azucarera, una vez que ha cesado su uso industrial, con la obtención de los viarios, espacios libres y edificios emblemáticos.

Se trata de un PERI de iniciativa no municipal que incluye como documento complementario un catálogo de edificios de interés arquitectónico incluidos en el ámbito.

Sexto. — Por lo que respecta al contenido del Plan de Reforma interior de la UE-6 “La Azucarera” de Alagón, aquél lo podemos dividir en los siguientes apartados:

1. Modificación en la delimitación del ámbito.

Las fichas de la UE-6 otorgan una superficie de 98.232 m2 a la UE-6, auque gráficamente se ha comprobado que es de 99.348,59 m2.

Se realiza un ajuste en la delimitación de la UE, excluyendo terrenos vinculados a la estación de ferrocarril, así como diversos ajustes en las calles, vallados y muros de cierre, quedando una superficie de 99.131,03 según el plano topográfico aportado I-4.

2. Descripción de la propuesta.

La ordenación de la propuesta tiene un carácter preferentemente peatonal. Se configura según tres grandes zonas:

• Zona residencial al Sur en continuidad con la trama urbana.

• Un eje peatonal y comercial con dirección Este – Oeste en continuidad con el Camino de Santiago, dando cierta dignidad a su entrada desde el Este.

• Una franja de equipamientos al Norte, junto a las vías del ferrocarril como nudo intermodal de transportes

Se actúa sobre todo el conjunto de edificios de la antigua fábrica, albergando equipamientos sociales y usos terciarios, así como viviendas protegidas en el edificio de “fábrica”, “ampliación de fábrica”, ”lavadero de remolacha” y “filtros de negro”.

Destacan en la propuesta dos plazas peatonales: Plaza de la Estación, como espacio de actividades al aire libre y Plaza de la Azucarera, de estancia para los habitantes del entorno.

3. Edificabilidad y aprovechamiento.

	PGOU 2017	MOD 5	PERI
Superficie	98.232 m²	98.232 m²	99.131,03 m²
Edificable residencial total	78.000 m²	78.000 m²	78.000 m²
Edificable residencial protegida		13.000 m²	13.000 m²
Número de viviendas máximo	90 viv/Ha	90 viv/Ha =883 viviendas	883 viviendas

En lo que se refiere a la cesión del aprovechamiento correspondiente al Municipio, el PGOU y la modificación Nº5 contemplan la cesión gratuita al Ayuntamiento de los edificios de “fábrica”,”ampliación de fábrica”, ”lavadero de remolacha” y “filtros de negro” para la construcción de vivienda protegida con una edificabilidad de 13.000 m², así como los edificios de “almacén de pulpa” y “secado de pulpa” para uso comercial con una superficie de suelo de 2.300 m².

4. Reservas.

	PGOU 2017	MOD 5	TRLUA	PERI	
Sistema General de Espacios libres	3.960 m²			3.960,04 m²	
Cesión para viales, espacios libres y equipamientos	57.220 m².			Viario y aparcamientos	**17.745,67 (*)**
				Espacios libres	**16.524,02 (*)**
				Equipamiento	22.950,31
				TOTAL	57.220 m².
Espacios libres	16.524 m²	16.524 m²	mayor entre 10% sup. sector o 18m² x viv. = 18 x 883 =15.894 m²	16.524,02 m²	
Equipamientos	22.950 m²	22.950 m²	15m² x viv (Art 54 TRLUA) = 15 x 883 = 13.245 m²	22.950,31 m²	
Equipamiento educativo		1 parcela de 10.000 m² como mínimo y configuración adecuada a su uso.		1 parcela de 11.938,07 m²	
Equipamiento deportivo		1 parcela de 5.000 m² como mínimo y configuración adecuada a su uso.		3 parcelas de 6.424,52 m², 1.026,06 m² y 949,84 m²,	
Uso comercial	2.300 m²	2.300 m²		2 parcelas de 1.704,4 m² y 596,04 m² = 2.300,44	
Aparcamientos	1 cada 100 m2 (art. 195 Normas Urbanísticas)		(1 plaza por vivienda o ud de reserva, con una cuarta parte en espacio de uso público) (Art 54 TRLUA) 78.000 / 85 = 917,64 uds = 918 plazas	254 plazas en red viaria. + 80 en sótano bajo SG Espacios libres.	
Aparcamientos adaptados			2% de las plazas del viario público (Art 85 D 52/2002) 918 x 0,25 x 0,02 = 4,59 = 5 plazas	5 plazas grafiadas.	

(*) Sobre las reservas establecidas en el PERI, cabe señalar que existe un viario en coexistencia con zona verde que está computando como espacio libre.

5. Reservas para vivienda protegida

Alagón tiene una población de 7.025 habitantes según el padrón municipal de 2.017, por tanto, siendo su población de derecho superior a tres mil habitantes, de acuerdo con la Ley 24/2.003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, las reservas a contemplar en el suelo urbano no consolidado son del 10% de la edificabilidad residencial prevista, en este caso serían 7.800 m2.

No obstante, la modificación 5 del Plan General a la que hace referencia la ficha de la UE-6, establece un mínimo de 13.000 m2 de vivienda protegida que el PE incorpora.

Dicha vivienda protegida se incluye el los edificios de “fábrica”,”ampliación de fábrica”,”lavadero de remolacha” y “filtros de negro”.

6. Normas ubanísticas-calificaciones.

De acuerdo con el artículo 8 de las NNUU y el Plano OP-1, se distingue las siguientes zonas:

• SL Viario y aparcamiento.

• SL ZV Espacios libres públicos. El único uso es el esparcimiento, no permitiéndose en principio ningún tipo de edificación. Se permita una ocupación máxima del 2% con una edificabilidad de 0,02 m2/m2 en una planta y 4,5 metros de altura máxima.

• SL equipamientos, incluyendo una parcela educativa ED 1, tres parcelas deportivas y cinco destinadas a equipamientos sociales.

ED Equipamiento docente: Supone la rehabilitación de el "almacén de azúcar" y "casa del director". Deberá mantenerse el volumen existente o histórico que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural.

La edificabilidad máxima de la parcela es de 2m2/m2 de suelo en 3 plantas y ocupación máxima del 70% una vez descontada la superficie de los edificios catalogados.

EDP Equipamiento deportivo. Supone la rehabilitación de la "refinería". Deberá mantenerse el volumen existente o histórico que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural. En esta parcela se permite una edificabilidad de 2m2/m2 de suelo en 3 plantas y ocupación máxima del 70% una vez descontada la superficie de los edificios catalogados. El resto de parcelas de equipamiento deportivo no está permitida la edificación.

ES Equipamiento social. Supone la rehabilitación de los edificios de "casa del administrador", "almacenes", "horno de cal", "calderas de fábrica" y "almacén de efectos". Deberá mantenerse el volumen existente o histórico que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural. En la parcela ES3 se permite una edificabilidad de 2m2/m2 de suelo en 3 plantas y ocupación máxima del 70%.

• R, residencial. Comprende los terrenos dedicados a nueva construcción de uso residencial, con uso dominante de vivienda colectiva coexistiendo con tipos de vivienda unifamiliar. La ordenación de volúmenes se remitirá a Estudio de Detalle para cada una de las 6 manzanas residenciales. Se establece la edificabilidad, ocupación, alturas y número de viviendas máximas para cada manzana residencial, pudiéndose transvasar la edificabilidad y número de viviendas entre manzanas con ciertas limitaciones:

—Que en ninguna de las manzanas vinculadas al Estudio de Detalle se haya iniciado la construcción.

—Que ni la edificabilidad resultante ni el número de viviendas exceda más del 20% de lo establecido en el Plan.

—Que no se incremente el número máximo de plantas ni la ocupación

—Que se proceda, en su caso, a la modificación del proyecto del reparcelación y urbanización.

Residencial - Aprovechamiento lucrativo

Manzana Residencial	Superficie m^2	Edificabilidad máxima m^2t	Número máximo de plantas	Ocupación máxima %	Número máximo de viviendas	Destino
R1	677,04	2.565,00	B+10	63,14	20	Privado
R2	3.195,35	7.859,00	B+4	60	90	Privado
R3	14.856,79	30.737,00	B+3	60	352	Privado
R4	3.609,38	6.986,00	B+3	60	80	Privado
R5	5.855,58	11.177,00	B+3	60	128	Privado
R6	3.301,07	5.676,00	B+3	60	65	Privado
Suma	**31.495,21**	**65.000,00**			**735**	
RVP	2.652,91	13.000,00	*	100	148	Ayunt.
TOTAL	**34.148,12**	**78.000,00**			**883**	

La ocupación de la edificación bajo rasante podrá alcanzar el 100% de la superficie de las manzanas.

* Los edificios catalogados incluidos en la manzana RVP no tienen un número máximo de plantas predeterminado, si bien, con carácter general, deberá mantenerse el volumen existente o histórico, que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural.

• R –VP residencial para vivienda protegida. Ubicada en los edificios de “fábrica”,”ampliación de fábrica”,”lavadero de remolacha” y “filtros de negro”. Supone la rehabilitación de las edificaciones para uso residencial. Deberá mantenerse el volumen existente o histórico que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural. Se permite un máximo de 148 viviendas y una edificabilidad máxima de 13.000 m2. Se cederán al Ayuntamiento libres de costes de urbanización.

• T, terciario. Ubicados en los edificios históricos de almacén de pulpa y secado de pulpa. Supone la rehabilitación de las edificaciones para los usos permitidos (comercial, hotelero, recreativo y equipamiento). Deberá mantenerse el volumen existente o histórico que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural. Se otorga una superficie de suelo de 2.300,44 m2 que se cederán al Ayuntamiento libres de costes de urbanización.

• SI-PV, servicio de infraestructuras privado. Comprende terrenos privados para infraestructuras urbanas en dos emplazamientos distintos.

• SG-ELP Sistema General de Espacios libres públicos. Se trata de la denominada Plaza de la Estación

• SG DI-FE Sistema General de Infraestructuras ferroviarias. Incluye la zona de dominio público ferroviario

7. Forma de gestión y plazos

Se fija el sistema de gestión indirecta por compensación mediante una única unidad de ejecución. La urbanización se plantea de forma unitaria, garantizando la correcta accesibilidad a cada una de las etapas.

El Plan de Etapas del Plan Especial presentado, se limita a dividir gráficamente la UE en seis etapas y a realizar una estimación de plazos para su ejecución.

Los plazos contemplados son los siguientes:

• Un año desde la aprobación definitiva del PE para la presentación de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

• Tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación de Bases y Estatutos para constituir la Junta.

• Un año desde la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de las manzanas residenciales de R3 a R6 para la aprobación del proyecto de Reparcelación.

• Cuatro meses desde la notificación del acuerdo de aprobación del proyecto de Reparcelación para presentar el Proyecto de Urbanización.

• Seis meses desde la notificación de aprobación definitiva de Proyecto de Urbanización para iniciar las obras.

8. Estudio económico – financiero. Costes de urbanización e impacto en las haciendas públicas.

En aplicación del artículo 55 f del TRLUA, se ha de incluir en el documento del PERI los costes de urbanización y de implantación de servicios y se ha de analizar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas.

El documento establece que, dado que se trata de una iniciativa particular, el promotor correrá a cargo de la implantación de las infraestructuras necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, por lo que “no tendrá ningún coste para la Hacienda Municipal”.

El Plan Especial inicialmente aprobado se limita a aportar un desglose por capítulos y partidas del proyecto de urbanización global, obteniendo un presupuesto de 8.064. 331,50 € + 2.204.859,59€, según la versión modificada de la adenda Nº1.

PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES	457.111,03	8,16
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	438.588,19	7,83
3	RED DE SANEAMIENTO	750.852,32	13,41
4	RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y FUENTES	203.999,15	3,64
5	RED DE HIDRANTES	223.018,12	3,98
6	RED DE GAS NATURAL	68.427,50	1,22
7	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	1.015.757,00	18,14
8	RED DE TELECOMUNICACIONES	114.614,65	2,05
9	REPOSICIÓN DE ACEQUIA Y OTRAS AFECCIONES	424.305,13	7,58
10	VIALES Y PAVIMENTACIÓN	1.130.202,79	20,18
11	SEÑALIZACIÓN	34.109,25	0,61
12	MOBILIARIO URBANO	241.195,89	4,31

ANEJO AL PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN		IMPORTE	%
A	ANEJO AL PRESUPUESTO		1.531.258,83	100,00
-A01	-MEDIA TENSION ACOMETIDA	396.733,00		
-A02	-CONDICIONES DE SUMINISTRO	864.136,85		
-A03	- RED DE ABASTECIMIENTO: RAMAL DE APOYO	270.388,98		
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		**1.531.258,83**	
	13,00 % Gastos generales	199.063,65		
	6,00 % Beneficio industrial	91.875,53		
	Suma		290.939,18	
	PRESUPUESTO BASE DE CONTRATA		**1.822.198,01**	
	21% IVA		382.661,58	
	PRESUPUESTO GENERAL		**2.204.859,59**	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS con CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS

Los importes correspondientes a las condiciones de suministro eléctrico, gas y telecomunicaciones se justifican con las condiciones aportadas por las compañías suministradoras.

Las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de las aguas residuales, se calcula a razón de 450 € por vivienda dando un toral de 397.500 €.

Por otro lado también describe los responsables de sufragar el mantenimiento de las infraestructuras sin detallar costes de forma numérica:

• El mantenimiento de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas natural corresponde a las compañías suministradoras.

• El mantenimiento de agua, alcantarillado y basuras se financiará con las tasas recaudadas correspondientes.

• El mantenimiento de viales, zonas verdes, limpieza y alumbrado se sufragará con cargo a los recursos municipales, entre los que se encuentran los que gravan la propiedad inmobiliaria, cuya recaudación se incrementará como consecuencia del desarrollo inmobiliario de la zona.

9. Catálogo.

La modificación Nº5 establecía que el PERI habría de incluir como documento complementario un Catálogo de edificios de interés arquitectónico.

La fábrica de la Azucarera Nuestra Señora de las Mercedes fue declarada BIC según Orden del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón de 3 de octubre de 2007 (BOA de 22 de octubre de 2007), y así viene recogido en el catálogo del PGOU vigente.

El Catálogo del PERI se basa en el catálogo del PGOU y lo completa incluyendo para cada uno de los 16 edificios del ámbito de la "Azucarera Nuestra Señora de las Mercedes", una ficha con descripción, fotografías, elementos a proteger y condiciones de uso y volumen. También se aportan plantas y alzados esquemáticos de cada edificio.

Séptimo. — En cuanto a la valoración del presente expediente, cabría distinguir varios apartados:

A) En relación a los viales

El sistema vial diseñado en la propuesta de Plan Especial resulta insuficiente. En cumplimiento de los artículos 12.a y 14.a del TRLUA, todas las parcelas han de tener acceso a vial público, no cumpliéndose esta prescripción para TC1, TC2, EDP2 y ES4, todas ellas de cesión gratuita.

Asimismo, la parcela R3, con capacidad para 352 viviendas, está dotada de viales manifiestamente insuficientes, su fachada noreste, de casi 200 mts de longitud, no confronta con vial alguno, ni capaz para tránsito de peatones ni para vehículos rodados.

No se indican en planos los sentidos de circulación y, entendiendo que al menos los principales viales (A, B y C) habrían de ser de doble sentido, se incumplen las prescripciones establecidas por el artículo 84 del Decreto 52/2.002 en cuanto a anchos de calzadas, siendo en los viales B y C de 4,3 metros inferior a los 5 metros establecidos.

Se ha incorporado a la ordenación unos viales denominados “Camino de Santiago” y “Paseo de las Cortes de Aragón” en los que entran en coexistencia zona verde y vial. Se constituyen por bandas de 3,5 m de anchura en adoquín, lo que resulta insuficiente para el tráfico rodado que habrá de soportar la actuación.

En definitiva, los viales han de ser ampliados, calificados y contabilizados como tal en el plano de calificación OP-1.

B) En relación a las zonas verdes

Parte de los 16.524,02 m2 contabilizados como zona verde son en realidad viales en coexistencia para resolver el necesario acceso a las parcelas. Al contabilizarse como tal, se deberán ampliar las zonas verdes con nuevas superficies en cumplimiento de las reservas establecidas.

El diseño de estas zonas verdes en el PERI está excesivamente fragmentado con unas anchuras en muchas ocasiones inferiores a 10 metros y no cumpliendo por tanto las prescripciones del artículo 82 del Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999.

En relación al citado artículo, únicamente se podrían computar como espacios libres:

• En parques plazas y jardines, los terrenos de superficie igual o superior a 1000 m2 en los que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro.

• En paseos peatonales, los terrenos de superficie de igual o superior a 500 m2 con una anchura mínima de 10 metros y una longitud de 50 metros.

Por otro lado, el diseño de Plan Especial obliga a que las zonas verdes hayan de soportar la servidumbre de dar luces y vistas a la práctica totalidad de las parcelas. Estas parcelas de cesión municipal lo han de ser libres de cargas y esta exigencia es imposible de cumplir con la ordenación propuesta. Se debería resolver mediante la disposición de verdaderos y reconocidos viales a los que habrán de dar frente y fachada todas las parcelas.

Además, el Plan General vigente determina en la ficha de la UE que “*se deberá mantener el arbolado existente en el bulevar que delimita la Unidad en su lateral oeste”*, hecho que la ordenación no recoge.

Por otro lado, también establece que *“el arbolado existente se incorporará en lo posible a la urbanización de la unidad”*

C) En relación a las parcelas residenciales:

La ordenación de volúmenes en parcelas residenciales se remite a Estudio de Detalle. Los estudios de detalle habrán de ceñirse al artículo 67 del TRLUA y artículos de 125 al 130 del Reglamento de desarrollo de la Ley 5/99.

Conforme a los artículos 67.3 del TRLUA y 127.1 d del Reglamento de Planeamiento, la ordenación de volúmenes por los Estudios de Detalle puede contener el establecimiento de viales públicos *“siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento”*. En este sentido, el PERI habrá de completarse con los criterios para el establecimiento de estos nuevos viales de cesión. Sobre la parcela R3, el artículo 63 de las NNUU prevé una cesión de espacios públicos de 2.154 m2 (2.123,92 m2 en plano OP-1). No obstante, no se grafía vial alguno.

Sobre la parcela R1, se cuestiona la propuesta de admitir una altura edificable de once plantas, altura absolutamente ajena al entorno en que se ubica y a la tradición en la zona. Los parámetros establecidos para esta parcela con una edificabilidad de 2.565 m2 y una ocupación máxima de 677,04 x 0,6314 = 427,48 m2 de suelo, darían un volumen de 6 plantas, considerándose las 11 plantas excesivas.

D) En relación a las reservas de terrenos para dotacionales locales:

Se comprueba que el documento técnico contempla el cumplimiento de las reservas de sistema local de equipamientos legalmente exigible en la actualidad según el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como las previstas por el Plan General vigente. No obstante, se realizan algunas consideraciones:

En cuanto a la parcela destinada al uso educativo, sin perjuicio de las consideraciones que estime el Departamento de Educación, cabe señalar que, si bien la parcela tiene una superficie de 11.938,07 m2 y cumple con el mínimo requerido en la modificación Nº5, su proporción es excesivamente alargada y está afectada por la línea de edificación de la vía del ferrocarril, por lo que su área de movimiento lo constituye una banda de escasos 20 metros nada adecuada para la edificación del equipamiento.

Esta circunstancia, unida la su ubicación en colindancia con la línea del ferrocarril y en la parte más alejada del ámbito residencial al que ha de dar servicio, hacen que la parcela propuesta resulte inaceptable para la actividad docente.

En cuanto a dos de las tres parcelas destinadas a uso deportivo, sin perjuicio de las consideraciones que estime el Departamento de Educación, cabe señalar que su configuración con anchura inferior a 20 metros, las hace inservibles para la mayoría de prácticas deportivas, por lo que no resultan aceptables para tal uso.

En cuanto a dos de las cuatro parcelas destinadas a usos sociales, la ES3 es un espacio residual y la ES4 no tiene garantizada la accesibilidad mediante vial adecuado.

E) En relación a las reservas de aparcamientos:

Se comprueba que el documento técnico contempla el cumplimiento de las reservas de aparcamientos legalmente exigible en la actualidad según el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como las previstas por el Plan General vigente.

F) En relación a las reservas de vivienda protegida (R-VP):

La parcela prevista para hacer efectiva la obligación de cesión del aprovechamiento lucrativo (R VP), destinada a la construcción de viviendas protegidas tiene una superficie de 2.653 m2 y una edificabilidad de 13.000 m2, lo que supone un índice de 4,90 m2 edificables/ m2 de suelo, y un límite de 148 viviendas. No existe estudio alguno que justifique que tal edificación es capaz de albergar la edificabilidad propuesta de 13.000 m2 y el número máximo de viviendas admitido.

Deberá garantizarse que al menos el 10% del aprovechamiento (7.800 m2) se puede materializar en los edificios cedidos para este uso.

Por otro lado, esta parcela presenta otras inconvenientes o desventajas obvias frente a las parcelas residenciales que patrimonializará el promotor:

• Se trata de la parcela más alejada del suelo urbano consolidado y más próxima a usos molestos como es la vía ferroviaria.

• El frente de fachada resulta insuficiente para resolver las necesidades de iluminación, vistas y ventilación natural que el número de viviendas requiere.

• La ratio superficie de parcela protegida / número de viviendas resulta de 2.653 / 148= 17,92 m2, manifiestamente inferior a la ratio en parcela libre / número de viviendas que es de 31.495 / 735 = 42,8 m2. Esto supone que en la parcela protegida se habrán de construir dos plantas de sótano para dar cabida a las plazas de aparcamiento requeridas, frente a una única planta de sótano necesaria en parcela libre.

• No dispone de ningún m2 para espacio libre privado, frente a las parcelas privadas que sí lo tendrán, con el consiguiente agravio para su comercialización.

G) En relación a las parcelas de uso terciario cedidas al ayuntamiento (TC1 y TC2):

Se habrá de garantizar su accesibilidad rodada y comprobar la posibilidad real de materializar las edificabilidades asignadas.

H) En relación a los informes sectoriales:

Deberán cumplirse las prescripciones señaladas en los diferentes informes sectoriales recabados.

Se deberá aportar informes de Educación, Sanidad y Servicios Sociales en cuanto a las parcelas de equipamiento reservadas a tales fines y la idoneidad de las mismas

I) En relación a la Evaluación de los costes:

Deberá aportarse de manera detallada la “Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios” en los términos establecidos en el artículo 55 f) del TRLUA, “analizando de manera analizando de manera detallada el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales”.

En este sentido, cabe destacar que el informe y memoria de sostenibilidad económica no es una exigencia exclusiva de nuestra Ley de Urbanismo. La estatal Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, texto Refundido aprobado por Real Decreto 7/2015, en su artículo 22.4 determina una exigencia idéntica. Es por ello que el Ministerio de

Fomento publicó una Guía para la elaboración del informe de sostenibilidad en la que queda clara la necesidad de referirse a los conceptos de incremento patrimonial, inversión extraordinaria y gasto e ingresos corrientes referidos en el párrafo anterior. Nada de eso consta en el Plan Especial objeto de informe, lo que supone una evidente deficiencia documental.

Así pues, se precisa mayor detalle en la documentación aportada, siendo inaceptable la declaración de nulo impacto para las Haciendas Municipales.

El ayuntamiento tendrá que invertir en rehabilitar los edificios protegidos y construir los equipamientos previstos. También tendrá impacto en el gasto corriente en tanto que deberá mantener desde su recepción la obra urbanizadora así como los nuevos equipamientos.

En sentido contrario se producirá un impacto positivo, por el incremento del Patrimonio municipal y del ingreso corriente derivado de impuestos y tasas asociadas al incremento del parque inmobiliario y poblacional.

El estudio económico deberá incluir también los costes de reparcelación, gestión, proyecto, dirección de obra de urbanización, gastos registrales y notariales asociados al desarrollo de la UE-6

J) En relación al Plan de Etapas

La documentación presentada resulta insuficiente, debiéndose completar en los términos establecidos en el artículo 75.2 del Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999.

Para cada etapa se habrá se señalar su duración indicando la fecha de inicio de los distintos plazos que se establezcan y, en particular, los relativos a:

• Las obras de urbanización y edificación correspondientes a la misma.

• La puesta en servicio de las reservas de suelo para las dotaciones locales que deban establecerse a medida que se urbanice.

• Los niveles operativos de los diferentes servicios urbanísticos para que puedan ser utilizados los terrenos incluidos en la etapa.

Se habrá de garantizar la autonomía de cada etapa de manera que puedan ser directamente utilizables. Se habrá de establecer para cada etapa una cuantificación y valoración de las infraestructuras que se ponen en servicio así como un cronograma con las prioridades establecidas.

El otorgamiento de licencias se supeditará al cumplimiento del artículo 236 del TRLUA en su apartado 2.

K) En relación al catálogo.

Cabe destacar que la delimitación aportada en plano 6.3.1.no coincide exactamente con la delimitación del entorno BIC según la Orden de 3 de octubre.

Sobre la documentación gráfica aportada, las escalas no se corresponden con los planos aportados.

L) En relación a la documentación complementaria exigible al PERI de iniciativa no municipal.

Queda pendiente de a aportar la siguiente documentación:

• Relación direcciones postales actualizadas de los propietarios afectados.

• Medios económicos y garantías de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.

M) Otras consideraciones:

Por otro lado, si bien es cierto que el Plan General contempla en los artículos 196 y 197 de las NNUU la posibilidad de eximir o reducir la dotación de plazas de aparcamiento en las edificaciones, se cuestiona la posibilidad real de dotar de estacionamiento en las parcelas TC1, TC2, EDP2 o ES4, todas ellas de cesión obligatoria.

Octavo. — Finalmente, como conclusión a todo el análisis realizado del presente PERI, cabe indicar lo siguiente:

Por todo lo anteriormente expuesto, se informa desfavorablemente al Plan Especial de Reforma Interior de la UE-6 en Alagón.

En cuanto a la ordenación:

• Se habrá de revisar la ordenación propuesta en cuanto a viales y zonas verdes.

• Se deberá mantener en lo posible el arbolado existente siendo prescriptivo para el arbolado que limita al oeste en la UE.

• Se habrán de grafir fijar los criterios para el establecimiento de los viales públicos de cesión en las parcelas residenciales.

• Se habrá de comprobar la posibilidad real de materializar la edificabilidad asignada en las parcelas cedidas a la administración municipal (RVP, TC1 y TC2).

• Se habrá de adecuar la geometría de las parcelas dotacionales a sus usos previstos.

En cuanto a la documentación:

• Se habrán de detallar el impacto en las Haciendas Locales en los términos expresados en la legislación vigente.

• Se habrá de detallar el Plan de Etapas en los términos expresados en la legislación vigente.

• Se deberá aportar informes de Educación, Sanidad y Servicios Sociales sobre las parcelas de equipamiento reservadas a tales fines.

• Se habrá de aportar las direcciones postales actualizadas de los propietarios afectados.

• Se habrá de aportar compromisos a contraer, medios económicos y garantías del promotor.

Otros errores menores:

• Se habrá de corregir las referencias a normativa derogada en materia de Telecomunicaciones.

• Se habrán de corregir las escalas de los planos del catálogo.

• Se habrá de corregir la delimitación del entorno del BIC del catálogo haciéndolo coincidir con la delimitación publicada en a Orden de 3 de Octubre.

• Se habrá de corregir el artículo 8 de las Normas Urbanísticas en la remisión a otros artículos de las Normas que no se corresponde con la numeración dada.

• Se habrá de corregir el importe de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar desfavorablemente el Plan Especial de Reforma Interior de la UE-6 de Alagón, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alagón.

Tercero. — Publicar el presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Contra el presente Acuerdo, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establece el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

* * *

III. Otros acuerdos:

1. DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS: CONSULTA SOBRE LA CLASIFICACIÓN DE UN SUELO DEL MUNICIPIO A CONSECUENCIA DE LA SOLICITUD POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MORÉS (ZARAGOZA) PARA QUE SE LE CEDA UN TRAMO DE LA ANTIGUA CARRETERA. CPU 2018/185.

Visto el escrito remitido por la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, del Gobierno de Aragón, en el que se formula la consulta sobre la clasificación de un suelo en el municipio de Morés (Zaragoza), como consecuencia de la solicitud por parte del Ayuntamiento del citado municipio para que se le ceda un tramo de una antigua carretera, se aprecian los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. — La presente consulta se presenta por la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, del Gobierno de Aragón, mediante oficio con fecha de entrada 11 de julio de 2018.

Segundo. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 25 de septiembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El municipio de Morés no cuenta con instrumento alguno de planeamiento urbanístico por lo que será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza publicadas por Orden del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes de 12 de abril de 1991.

Segundo. — La consulta por parte de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras se refiere a si se pueden considerar como suelo urbano los suelos en los que se ubican el campo de fútbol y el frontón, así como el tramo de carretera definido por las parcelas catastrales que figuran en el catastro de rústica de Morés como parcela 9030 del polígono 7 y parcelas 9008 y 9028 del polígono 14.

Tercero. — El ámbito objeto de análisis se ubica al norte del núcleo urbano de Morés, entre la ermita de San Félix y la estación de trenes de Morés.

Cuarto. — La carretera Z-341 “Morés Brea de Aragón” formó parte de las que se traspasaron a la Comunidad Autónoma de Aragón mediante el Real Decreto 718/1984, de 8 de febrero, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de carreteras. Posteriormente, la carretera Z-341 se integró en la nueva A-1503 y finalmente, mediante el proyecto denominado “Nueva Infraestructura Ctra. A-1503. de p.k. 9+810 a 12+310. Tramo Variante de Morés”, al que le correspondió la clave V-188-Z, se construyó la citada variante, quedando dos restos de la carretera en desuso, uno de los cuales es para el que el Ayuntamiento de Morés ha solicitado su traspaso. La titularidad de las tres parcelas indicadas es de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Las parcelas según catastro son:

—Parcela 9030. Polígono 7. Referencia catastral: 50178A007090300000MJ

—Parcela 9008. Polígono 14. Referencia catastral: 50178A014090080000MY

—Parcela 9028. Polígono 14. Referencia catastral: 50178A014090280000MJ

Para realizar el análisis de los terrenos, por tanto, habrá que atender a las condiciones establecidas en el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y a las establecidas en el artículo 14 y siguientes de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. Al tratarse de un municipio sin planeamiento, la única manera de poder examinar esta situación es a través de la realización de una visita técnica que permitiera la observación de la realidad existente en la ubicación objeto de estudio. Así pues, realizada la visita técnica se comprueba que en los terrenos analizados y colindantes se ubican diversos edificios que parecen abandonados, una vivienda unifamiliar, una ermita, el campo de fútbol y el frontón. Se trataría de un ámbito alejado del núcleo urbano que no tiene

conexión directa con la trama propia del núcleo urbano ya que están separados por la carretera A-1503 y las vías del ferrocarril. El acceso a pie desde el núcleo se considera poco adecuado ya que habría que cruzar las vías del ferrocarril y la carretera, sin que exista una instalación de paso directo que garantice la seguridad del peatón. El acceso directo se realiza desde la carretera A-1503. El ámbito cuenta con servicio de abastecimiento y suministro de energía eléctrica. Estos servicios están ligados a unos pequeños vestuarios junto al campo de fútbol y, supuestamente, a la vivienda unifamiliar. No se localizó la red de evacuación de aguas, por lo que no se puede asegurar que el área cuente con ella. El vial que corresponde con las parcelas señaladas no contaría con los servicios necesarios en todo su tramo para considerarlo vial urbano ya que parece que éstos están para dar servicio a los vestuarios anexos al campo de fútbol. El ámbito no se encuentra urbanizado.

Por otro lado, el ámbito no se podría considerar un área consolidada por la edificación ni pertenece a ninguna actuación derivada de planeamiento, por lo que no se puede asegurar que en un futuro próximo, los terrenos vayan a reunir los requisitos establecidos legalmente para considerar el ámbito como suelo urbano. Tal y como se ha advertido, Morés no cuenta con ningún instrumento de planeamiento urbanístico vigente.

Asimismo, conforme la documentación aportada, la finalidad es ampliar las instalaciones deportivas, las cuales pueden desarrollarse como equipamiento en suelo no urbanizable por lo que la clasificación como suelo urbano del ámbito no es necesaria para llevar a cabo tal ampliación desde un punto de vista urbanístico.

Como conclusión, en base a lo indicado anteriormente, las parcelas objeto de análisis no deberían considerarse a fecha de redacción del presente informe como suelo urbano.

Por todo ello,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la Consulta formulada por la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, del Gobierno de Aragón, en relación a la clasificación de un suelo en el municipio de Morés (Zaragoza), como consecuencia de la solicitud por parte del Ayuntamiento del citado municipio para que se le ceda un tramo de una antigua carretera.

Segundo. — Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

* * *

Respecto de este acuerdo, que constituye acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

* * *

IV. <u>Autorizaciones en Suelo No Urbanizable</u>:

1. **Bujaraloz**. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de proyecto de mejoras en planta de secado de cereales, tramitado por el Ayuntamiento de Bujaraloz, a instancia de "Sociedad Cooperativa San Agustín, R.L". C.P.U.-2018/154.*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Bujaraloz, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, relativo a proyecto de mejoras en Planta de secado de cereales, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Bujaraloz, a instancia de Sociedad Cooperativa San Agustín, R.L., de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Aragón, Navarra y País Vasco el 8 de marzo de 2018, se han apreciado los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 14 de junio de 2018, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de Bujaraloz, mediante escrito de 9 de julio de 2018, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 8 de agosto de 2018 ha sido aportada nueva documentación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada, entre los documentos más importantes constan los siguientes:

—Oficio del Ayuntamiento de Bujaraloz de 12 de junio de 2018 por el que se remite el expediente y el proyecto técnico, a fin de que se emita informe por este Consejo.

—Solicitud de licencia de obras de la promotora para nave y porche sin uso determinado, en el registro municipal el 30 de mayo de 2018.

—Informe técnico informado favorablemente suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 7 de junio de 2018.

—Resolución de Alcaldía de 11 de junio de 2018 por la que se considera de interés público o social para el municipio de Bujaraloz, la construcción por la Sociedad Cooperativa San Agustín, R.L. de una nueva nave y porche adosado de almacenamiento de cereal y se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el certificado de la resolución.

—Resolución de Alcaldía de 12 de junio de 2018 por la que se somete a información pública la solicitud de autorización especial el proyecto que nos ocupa y se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la solicitud presentada.

—Solicitud de publicación en el Boletín Oficial de la Provincial de Zaragoza del anuncio relativo al expediente de fecha 12 de junio de 2018.

—Escrito de 1 de agosto de 2018 firmado por el Alcalde de Bujaraloz en el que se detallan los títulos jurídicos acreditativos de las propiedades de las que dispone el promotor, con el que se adjuntan las escrituras correspondientes.

—Proyecto de mejoras en Planta de secado de cereales, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Aragón, Navarra y País Vasco, el 8 de marzo de 2018.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometieron a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

Cuarto. — La nave ya existente se ubica en suelo urbano y el proyecto de mejora de las instalaciones existentes de planta de secado de cereales se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, en las parcelas 5181, 5182,5183 y 5170 del polígono 501 del municipio de Bujaraloz.

Las mejoras consisten principalmente en:

• Nave Almacén:

Se construirá una nave almacén de cereales de 54 metros de longitud por 25 metros de ancho, lo que supone una superficie total de 1.350 metros cuadrados. Tendrá una cubierta de chapa lacada a dos aguas.

• Porche abierto:

Se construirá un porche abierto, adosado a la nave a construir de 36 metros de longitud por 10 metros de anchura más 2 metros de voladizo con cubierta de chapa lacada a un agua.

• Se procederá al cerramiento de una fachada de una nave existente, mediante la colocación de chapa lacad sobre muro existente y la colocación de una puerta.

• La nueva nave se mecanizará mediante la instalación de una cinta transportadora por el exterior y otra por el interior de la misma. Se realizará la correspondiente instalación sustentación de dichas cintas.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en las parcelas donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

• Acceso viario rodado, desde camino local.

• Red de energía eléctrica: se dispone de suministro eléctrico.

• Captación de aguas: la instalación no precisa agua para el proceso productivo. Se dispone de suministro de agua potable para las oficinas desde la red municipal.

• Evacuación de aguas residuales: la instalación no produce aguas residuales. Los vertidos de aseos y vestuarios se hacen a la red municipal de saneamiento.

• Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un anejo de Producción y Gestión de Residuos.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

Segundo. — El objeto del presente proyecto es realizar unas mejoras en las instalaciones existentes de planta de secado de cereales.

Tercero. — El municipio de Bujaraloz cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con unas Normas Subsidiarias Municipales, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de fecha 10 de mayo de 1991.

De este modo, le serán de aplicación las Normas Subsidiarias Municipales, con sus modificaciones y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el artículo 4.1.2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz, en suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la ampliación de la nave no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) pero si a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

En concreto, según el Visor 2D de IDEAragón las instalaciones se ubican dentro del área crítica del ámbito de protección del Cernícalo Primilla (Falco Naumanni).

Quinto. — Considerando que el uso previsto es admisible, con la aplicación de la normativa de suelo no urbanizable genérico, el proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el art. 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, se incluyen las *"instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".*

Según el artículo 1.9.3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz relativo a la clasificación de los usos respecto al fin al que se destinan se incluyen en los párrafo 2a) y 2b) las industrias y almacenes en medio rural y las industrias en medio urbano. En concreto en el medio rural, comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, entre otras, las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones, y por otra parte en suelo urbano el uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o su preparación para posteriores transformaciones, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por las Normas a este uso (la industria se ubica en suelo urbano y las mejoras se proyectan en suelo no urbanizable).

El artículo 4.1.1. de las citadas Normas, establece que *"Suelo No Urbanizable son, por exclusión los terrenos del término municipal no incluidos por las Normas Subsidiarias dentro de los límites del suelo urbano o suelo apto para urbanizar. Su destino son los usos propios de su carácter rural y los concordantes con ellos tendentes a su potenciación, mejora o a una explotación racional de las posibilidades"*

El artículo 4.3.1. de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz se refiere a la clasificación de los usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural, en el que se incluiría el proyecto. El artículo 4.3.5. de las citadas Normas que regula los usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural señala que *"Entre ellos se pueden encontrar […] las industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios[…]".*

Por último, el artículo 4.5.1 de las citadas Normas, incluye como usos compatibles las instalaciones de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en el medio rural. La autorización de estos usos señala se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (actualmente el procedimiento para la autorización especial viene regulado en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

Sexto. — El artículo 36, 1a) del Texto Refundido, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Bujaraloz de 11 de junio de 2018 en relación al proyecto de mejoras en Planta de secado de cereales, se resuelve *"Considerar de interés público o social para el municipio de Bujaraloz, la construcción por la Sociedad Cooperativa San Agustín, R.L. de una nueva nave y porche adosado de almacenamiento de cereal,[…]por su contribución al desarrollo del municipio y a la generación de riqueza en el mismo, y cuyo emplazamiento en el medio rural es conveniente por las características y destino de la instalación".*

Séptimo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, considerando el artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz, se da cumplimiento a los siguientes:

—Parcela mínima: 10.000 m2; De acuerdo con los datos obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro la superficie de suelo no urbanizable es de 13.467 m2.

—Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2 en industrias agropecuarias. Superficie total de suelo no urbanizable: 13.467 m2, superficie nave proyectada 1350 m2. Edificabilidad 0,1 m2/m2.

—Nº de plantas máximo: PB+1.

—Altura máxima: "altura máxima 7 m salvo justificación en contrario"; Según proyecto la altura de cumbrera es de 12,43 m. De acuerdo con el Informe técnico, informado favorablemente, suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 7 de junio de 2018, queda acreditada la necesidad de disponer de mayor altura para poder introducir camiones basculantes.

—Retranqueos: no menor que 3 metros. Se plantea en proyecto un retranqueo mínimo de 9 m.

Octavo. — A la vista de los argumentos técnico-jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, proyecto de mejoras en Planta de secado de cereales, tramitado por el Ayuntamiento de Bujaraloz, a instancia de "Sociedad Cooperativa San Agustín, R.L"., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Bujaraloz e interesados.

* * *

Respecto de este acuerdo, que constituye acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

* * *

V. Consultas y correlativos Informes en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de conformidad con el artículo 35.2 del TRLUA:

1. **Maella**. — *Consulta del INAGA respecto a "rehabiilitación de edificación para vivienda unifamiliar", a instancia de Cornelia Foekje Hempenius. C.P.U.-2017/175.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de Rehabilitación de edificación para vivienda unifamiliar, del término municipal de Maella.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Antecedentes de hecho:

Primero. — Con fecha 17 de julio de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas para el expediente relativo a proyecto de Rehabilitación de edificación para vivienda unifamiliar, a ubicar en el polígono 25, parcela 275, en el Paraje Aldovara Baja, en el término municipal de Maella, a instancia de Cornelia Foekje Hempenius. El proyecto de referencia se encuentra entre los supuestos de evaluación de impacto ambiental simplificada, previstos en el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consiste en documento ambiental del proyecto de Rehabilitación de edificación para vivienda unifamiliar, con una Memoria descriptiva que incluye generalidades, objeto del documento ambiental, definición, características y ubicación del proyecto, principales alternativas estudiadas y justificación de la solución adoptada, efectos previsibles, medidas preventivas y correctoras para la adecuada protección del medio ambiente, seguimiento para garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas preventivas, correctoras o compensatorias en el documento ambiental y cartografía. La memoria ambiental ha sido realizada en junio de 2018.

Tercero. — La parcela donde se ubica la edificación a rehabilitar se sitúa en el municipio de Maella, en el polígono 25, parcela 275, en suelo no urbanizable área de especial protección agrícola, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Maella. De acuerdo con el Visor 2 D de IDEAragón la parcela donde se ubica el edificio se sitúa en espacio de la Red Natura 2000, concretamente en la ZEPA ES0000298 "Matarraña-Aiguabarreix". Asímismo la parcela se sitúa en el ámbito de protección del Águila-azor Perdicera (Hieraaetus Fasciatus) y también se observan afecciones a la vía pecuaria Vereda de Fabara. La parcela se sitúa en la zona de policía del río Matarraña y según el mapa de riesgo por inundación del visor 2D de IDEAragón está dentro de la zona de riesgo alto de inundación.

De acuerdo con el proyecto, se trata de rehabilitar una edificación tradicional, que es patrimonio catalogado, para vivienda unifamiliar aislada de 183,50 m2 construidos. Se trataba de la ermita del Cristo de la Zarza, edificio catalogado según consta en el plano de Ordenación de las Normas Subsidiarias.

Las obras a realizar tienen dos objetivos fundamentales:

—recuperar los elementos significativos de la edificación primitiva, como son la cúpula y arcada colindante, la entrada y sus elementos. Para ello se requiere una intervención estructural integral, con consolidación de la cimentación, sustitución de los forjados existentes de cubiertas e intermedios (techos de planta baja). Los forjados quedarán ocultos.

—Utilizar el edificio como vivienda unifamiliar, abriendo la zona de cúpula y arcadas al público en horarios concertados.

Descripción técnica de las construcciones e instalaciones:

A. Sistema estructural.

En la edificación existente, se procura mantener la estructura vertical y cimentación, en estado aceptable.

La estructura horizontal necesitas ser rehabilitada en el forjado de techo de planta baja, y la cubierta sustituida.

B. Esquema envolvente.

Las fachadas nuevas de las zonas en las que el tapial estaba totalmente disgregado se han resuelto mediante fábrica de doble hoja de termoarcilla de 14 cm como hoja exterior y terminación con mortero monocapa en color claro. El interior se revocará con mortero de cemento, se colocará aislante térmico y una hoja de ladrillo hueco de 7 cm de espesor acabado con enlucido de yeso.

La cubierta inclinada a dos aguas sobre forjado de hormigón inclinado, con aislamiento térmico proyectado y teja cerámica árabe.

C. Sistema de compartimentación.

Tabiquería divisoria dentro de la vivienda con ladrillo cerámico hueco doble de 7 cm de espesor enlucido por ambos lados.

Acometidas e instalaciones:

No hay acometidas a ninguna instalación en el proyecto.

—Abastecimiento de agua:

Se ejecutará un aljibe soterrado (ubicado junto a la edificación) que se alimentará periódicamente de agua aportada con cubas móviles así como del agua de lluvia de la cubierta.

—Evacuación de aguas:

Se ubicará una fosa séptica totalmente estanca en la parcela, de polietileno de SIMOP prefabricada de 145 cm de diametro y 1.56 m de altura, con una capacidad de 2 m3.

No se verterá ningún efluente al terreno, y será una empresa autorizada la que periódicamente se encargará de la extracción de las aguas residuales y gestión de las mismas.

—Suministro de energía eléctrica:

Se incorporará a la edificación un sistema de energía fotovoltaica, ubicando en la cubierta el sistema de captación y las baterías en el interior de la vivienda en armario estanco. No se realizará ningún tendido eléctrico.

—Accesos:

El edificio se encuentra ubicado al borde de la antigua carretera regional Maella-Fabara, estando la solera del edificio a unos 90 cms más baja que la antigua calzada de dicha carretera, hoy solo con transito de camino rural.

Se ubica la construcción a rehabilitar en una zona a una cota unos 12 metros superior al cauce del río Matarraña en ese tramo, con varios bancales que aterrazan dicho desnivel.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002,

de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del documento ambiental aportado es el de iniciar la evaluación de impacto ambiental simplificada, en cumplimiento de la la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en relación a la rehabilitación de una edificación tradicional catalogada para vivienda unifamiliar.

Tercero. — El municipio de Maella cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con unas Normas Subsidiarias Municipales, adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha de 6 de abril de 2000 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 35 con fecha 13 de febrero de 2001. En la actualidad se está tramitando un Plan General de Ordenación Urbana que se encuentra en fase de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

De este modo, le serán de aplicación las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Maella y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda, así como las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el artículo 53 de las Normas Subsidiarias Municipales de Maella, en área de especial protección agrícola, asimilable a suelo no urbanizable especial, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C) pero si a la Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) denominada “Matarraña-Aiguabarreix”. Además la instalación se encuentra en el ámbito de protección del Aguila Azor Perdicera (Hieratus Fasciatus) y también se observan afecciones a la vía pecuaria Vereda de Fabara.

Quinto. — En las Normas Subsidiarias Municipales de Maella en la Sección III del Capítulo IV relativo al régimen del suelo no urbanizable, se regulan las áreas de protección. El artículo 45 de las citadas normas establece que *"Comprende los suelos clasificados no urbanizables, con la finalidad de protección de la vialidad primaria, cauces públicos, espacios afectados por servidumbres diversas (líneas eléctricas, canales, etc), o clasificados como no urbanizables especialmente protegidos con el fin de preservar valores ecológicos, paisajísticos, etc. Los suelos delimitados por las NSP como áreas protegidas en SNU, podrán ser destinados a usos agrícolas y forestales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área".*

El artículo 53 de las citadas normas regula concretamente las Áreas especialmente protegidas y establece que *"Dichas áreas aparecen grafiadas en los Planos de Ordenación.*

Las solicitudes de autorización de usos o construcciones distintas de las de las que motivan la protección, deberán adjuntar un Análisis del Impacto Ambiental".

El apartado 1 del artículo 53 de las Normas Subsidiarias Municipales de Maella regula el área de especial protección agrícola, y señala que *"Se establece con objeto de preservar las mejores tierras agrícolas para dicho uso; en esta área se permiten exclusivamente los usos agrícolas, tal como se regulan en las presentes NSP".*

El edificio que se pretende rehabilitar para destinarlo al uso de vivienda unifamiliar se sitúa en el área de especial protección agrícola, de acuerdo con el plano de clasificación de suelo las Normas Subsidiarias Municipales de Maella, y en dicha área se permiten exclusivamente los usos agrícolas. El proyectado no se trata por lo tanto de un uso permitido según las normas.

Asimismo, y de acuerdo con el plano de Ordenación de las Normas Subsidiarias Municipales, se trata de un edificio catalogado al cual no se le ha asignado el correspondiente grado de protección que queda regulado en el artículo 66. de las normas, que regula la "Obligación de conservación del patrimonio catalogado";en su apartado 2 establece tres categorías, que a su vez definen las obras admisibles: monumental, arquitectónica y ambiental.

Sexto. — Se considera que el proyecto de "Rehabilitación de edificación para vivienda unifamiliar" en el poligono 259, parcela 275 del término municipal de Maella, no puede considerarse viable desde el punto de vista urbanístico.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Rehabilitación de edificación para vivienda unifamiliar que se llevará a cabo en el término municipal de Maella, a instancia de Cornelia Foeke Hempenius.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

2. **Botorrita**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental del proyecto de reforma de línea aérea media tensión 15 kV SET "Botor-Muel" entre apoyo nº 1 Y centro de transformación "Jaulín". CPU 2018/178.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de "Reforma de Línea Aérea Media Tensión 15 kV SET "Botor-Muel" entre apoyo nº 1 y Centro de Transformación "Jaulín", de los términos municipales de Botorrita, María de Huerva y Jaulín.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 18 de julio de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a "Reforma de Línea Aérea Media Tensión 15 kV SET "Botor-Muel" entre apoyo nº 1 y Centro de Transformación "Jaulín", en los términos municipales de Botorrita, María de Huerva y Jaulín, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Documento Ambiental del proyecto "Reforma de Línea Aérea Media Tensión 15 kV SET "Botor-Muel" entre apoyo nº 1 y Centro de Transformación "Jaulín", que incluía, introducción, definición, características y ubicación del proyecto, datos y descripción técnica del proyecto, principales alternativas y análisis de los potenciales impactos, descripción de los elementos del medio físico y socioeconómico y de los impactos, diagnóstico territorial y medioambiental, valoración de impactos, medidas preventivas y correctoras, plan de vigilancia ambiental, valoración global de la incidencia ambiental del proyecto y anexo de cartografía. El proyecto fue realizado en 2017.

Tercero. — Las instalaciones existentes están en ubicadas en el polígono 5 del término municipal de Botorrita, en los polígonos 21, 22 y 24 del término municipal de María de Huerva y en el polígono 3 del término municipal de Jaulín.

El proyecto consiste en reformar y adaptar la línea eléctrica existente de media tensión 15 kV "Botor-Muel", entre apoyo nº1 existente y el Centro de Transformación Jaulín, con el objetivo de mejorar la calidad de suministro en la zona de distribución, instalando un nuevo conductor y apoyos de mayores prestaciones, en los términos municipales de Botorrita, María de Huerva y Jaulín. La longitud del proyecto a reformar es de 7.025,37 metros.

Actualmente la Línea Aérea de Media Tensión existente de 15 kV "Botor-Muel" inicia su recorrido en el apoyo nº E1 de conversión aéreo-subterránea, desde este y mediante 153 apoyos, con una longitud de 7.402,53 metros, llega al Centro de Transformación "Jaulín" (Z06029).

La reforma de dicha línea objeto del presente proyecto se encuentra el apoyo nº 1 de seccionamiento "M02777" y el Centro de Transformación "Jaulín" (Z06029), ambos existentes. Es de señalar que se mantendrá el trazado de la actual línea aérea.

Dicha reforma consiste en desmontaje del conductor y de todos los apoyos de madera y algunos apoyos HAC, ya que se mantendrán los que se puedan aprovechar por su capacidad resistente, y se instalará un nuevo conductor de mayores prestaciones y 48 apoyos metálicos de celosía.

La línea a reformar presenta a lo largo de su recorrido 4 derivaciones en apoyos existentes nº7, nº 12, nº 41 y nº49.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto que nos ocupa consiste en reformar y adaptar la línea eléctrica existente de media tensión 15 kV "Botor-Muel", entre apoyo nº1 existente y el Centro de Transformación "Jaulín", con el objetivo de mejorar la calidad de suministro en la zona de distribución.

Tercero. — El municipio de Botorrita cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que fue acordado a partir de la homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Botorrita, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 23 de septiembre de 2002.

Por su parte, el municipio de María de Huerva cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan de Ordenación Urbana aprobado definitivamente de forma parcial en fechas de 4 de diciembre de 2009 y 17 de diciembre de 2010 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

Por último, el municipio de Jaulín cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y de forma parcial, según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 1 de febrero de 2006.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en el planeamiento propio de dichos municipios; en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), pero si se encuentra a poca distancia del Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), denominado "Planas y Estepas de la Margen Derecha del Ebro" y en la Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) denominada "Río Huerva y Las Planas".Las instalaciones se encuentran también dentro del ámbito de protección del Aguila-azor perdicera (Hieratus Fasciatus) y además se producen afecciones a las vías pecuarias Vereda de Jaulín y Colada de Valdepinar.

Quinto. — De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón se regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que *"el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual"*. Y según el artículo 18 *"tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural".*

El trazado de la línea proyectada que discurre por el término municipal de Botorrita, y de acuerdo con el plano de clasificación de suelo de su Plan General de Ordenación Urbana se sitúa en suelo no urbanizable genérico.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, Urbana de Botorrita recogen en su artículo 2.4.2.3 las zonas sin protección (Suelo no urbanizable genérico) y establecen que "Su régimen jurídico se ajustará a lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 25 de la Ley Urbanística de Aragón, (en la actualidad artículos 34, 35 y 36 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) y en consecuencia solo podrán autorizarse las construcciones en ellos previstas, a través de los procedimientos regulados en dichos preceptos".

En lo relativo al trazado de la línea proyectada por el término municipal de María de Huerva, y de acuerdo con el plano 4.1.0 de Ordenación del término señalar que discurre por Suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural (Yacimientos arqueológicos), por suelo no urbanizable genérico y por suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (ZEPA Río Huerva y Las Planas).

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva recogen en su artículo 5.1.9, las actuaciones de interés público general entre las que se encuentran las instalaciones de transporte y distribución de energía.

El artículo 5.3.13.2 de las citadas normas, regulan la protección del patrimonio cultural estableciendo que *"A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.*

4. "Actividades permitidas: las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas".

5. "Actividades prohibidas: en todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización".

6. "Norma general de aplicación: en los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón".

Por su parte, el artículo 5.3.11. de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva regula la protección del ecosistema natural y establece en su párrafo 2 que el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende entre otras la categoría de EN.3. ZEPA Río Huerva y Las Planas. Y el apartado 4b de este mismo artículo recoge que "Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales (2.b) seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental".

En lo relativo al trazado que discurre por suelo clasificado como no urbanizable genérico, y de acuerdo con el artículo 5.3.15. de las normas urbanísticas relativo a las construcciones permitidas, en el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesiones los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, entre otras las instalaciones de transporte y distribución de energía.

El trazado de la línea proyectada que discurre por el término municipal de Jaulín, y de acuerdo con el plano de clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Jaulín, se sitúa en suelo no urbanizable genérico, suelo no urbanizable especial mosaico de suelo estepario y vales cultivadas y en suelo no urbanizable especial vegetación natural en planos y relieves abruptos. Asimismo la totalidad de los suelos no urbanizables del municipio se sitúan en la ZEPA Río Huerva y Las Planas, de manera que se trata de suelo no urbanizable especial.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Jaulín recogen en su artículo 82.1 ZONA E.1. la Zona Especial Protección para las Aves y remite a la normativa sectorial correspondiente para el establecimiento de condiciones de usos.

El artículo 82.3. de las citadas normas regula la Zona E.3., vegetación natural en planas y relieves abruptos y el artículo 82.4. Zona E.4. relativo al mosaico de suelo estepario y vales cultivadas no recogen entre los usos dominantes o compatibles el uso de instalaciones de transporte y distribución de energía.

El artículo 83 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Jaulín, regula las condiciones generales de aplicación en suelo no urbanizable especial y establece que *"En esta categoría de suelo se prohíbe expresamente la construcción de edificios e instalaciones que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.*

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización a realizar en él, que pueda llevarse a cabo por estar permitido y ser compatible con la zona en que se implante, observará el procedimiento establecido en la legislación vigente de Evaluación de Impacto Ambiental y cumplirá las determinaciones de la legislación sectorial que le sea de aplicación".

Según el artículo 85 de las citadas normas, en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse construcciones sujetas a autorización especial en aplicación de los artículos 24 y 25 de la Ley Urbanística de Aragón ((en la actualidad artículos 35 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) adscritas a usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

Por su parte, el citado Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su artículo 35 a) regula las "construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".

El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula el régimen del suelo no urbanizable especial y establece en su apartado primero que *"en suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico". Y según el apartado segundo "los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger (…). Para la autorización de estos usos se aplicarán en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 (…)".*

El interés público en las instalaciones eléctricas está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a la propia ubicación de las instalaciones cuyo recorrido transcurre en su totalidad por suelo no urbanizable.

Por último señalar que las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en el artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Sexto. — No se observan inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al proyecto de reforma de la Línea Aérea de Media Tensión 15 kV "Botor_Muel" entre apoyo nº 1 y Centro de Transformación "Jaulín" en la parte del trazado que discurre por el término municipal de Botorrita; no obstante, dadas las características de la ubicación donde está proyectada dicha línea que discurre además por los términos municipales de María de Huerva y Jaulín, y las afecciones que se producen tanto a yacimientos arqueológicos como a espacios protegidos y catalogados, se deberán aplicar las limitaciones específicas de usos que se indiquen en la normativa sectorial correspondiente.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Reforma de Línea Aérea Media

Tensión 15 kV SET “Botor-Muel” entre apoyo nº 1 y Centro de Transformación “Jaulín”, que se llevará a cabo en los términos municipales de Botorrita, María de Huerva y Jaulín.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

3. **Fayón**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental de “proyecto de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales”. CPU 2018/181.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de “Mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales”, del término municipal de Fayón.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 25 de julio de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a “Proyecto de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales”, del término municipal de Fayón, a instancia del Ayuntamiento de Fayón.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Documento Ambiental del proyecto de “Mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales”, que incluía, antecedentes, motivación de la aplicación del procedimiento simplificado, definición, características y ubicación del proyecto, alternativas estudiadas, justificación de la solución adoptada, evaluación de los efectos del proyecto en el medio ambiente, valoración de impactos, medidas preventivas/correctoras para la adecuación del medio ambiente, programa de vigilancia ambiental, conclusiones y anexos con situación, fichas Sigpac y afecciones ambientales. El proyecto fue realizado en abril de 2018.

Tercero. — El “proyecto de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales”, se desarrolla íntegramente en el municipio de Fayón. Las infraestructuras se diferencias en 2 zonas, correspondientes al vertido Norte y al vertido Sur. En el Vertido Norte la EDAR se colocará en la parcela 17 del polígono 12 del término municipal de Fayón y el Vertido Sur en la parcela 9009 del polígono 12.

El Ayuntamiento de Fayón desea realizar la mejora de las infraestructuras de depuración de aguas residuales del municipio, ya que las depuradoras existentes se encuentran en mal estado e inutilizadas, por lo que en estos momentos el vertido de aguas residuales no alcanza los mínimos exigibles por la legislación sanitaria. Además, aunque el saneamiento en el casco urbano cuenta con redes separativas para fecales y pluviales, el colector final a los 2 puntos de vertido existentes es unitario, con los problemas que ello conlleva, produciendo incluso desbordes de aguas fecales en parcelas particulares.

En estos momentos el municipio cuenta con 2 depuradoras, una ubicada al Norte del casco, junto al polígono industrial en la calle Ronda Norte, y otra en el Sur junto al colegio público Virgen del Pilar en la calle Ronda Sur.

Según el censo de 2017, el municipio cuenta con 172 viviendas principales y 166 viviendas secundarias, de las que casi todas acometen a la depuradora sur, excepto unas 50 viviendas secundarias, el polígono industrial (cuyos vertidos pueden considerarse urbanos, ya que no existen industrias generadoras de vertidos industriales) y la zona deportiva, que lo hacen a la depuradora norte.

Se ha comprobado que ambas depuradoras no realizan su cometido, probablemente por su colmatación debido al tiempo transcurrido desde su ejecución en los años 60, por lo que se plantea la mejora del sistema, ejecutando nuevas EDAR más alejadas del casco urbano, junto a los puntos de vertido, y realizando modificaciones en los colectores para evitar el aporte de aguas pluviales a dichas EDAR.

Se diferencian, por tanto, las actuaciones en dos zonas, Vertido Norte y Vertido Sur.

Características:

• Vertido Norte:

Las actuaciones en esta zona se dividen principalmente en dos:

—Realización de nueva conducción de aguas residuales.

—Realización de nueva Estación depuradora (EDAR Norte).

• Vertido Sur:

Las actuaciones en esta zona se dividen principalmente en dos:

—Realización de nueva conducción de aguas residuales.

—Acometida eléctrica subterránea desde el casco urbano.

—Realización de nueva Estación depuradora (EDAR Sur).

—Cancelación y condena de la conexión existente a la depuradora actual.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto realizar la mejora de las infraestructuras de depuración de aguas residuales del municipio de Fayón, ya que las existentes se encuentran en mal estado o inutilizadas.

Tercero. — El municipio de Fayón cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, como consecuencia de una adaptación-modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a

Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 7 de noviembre de 2008.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Fayón, en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto presenta unas afecciones diferentes en el Vertido Norte y Vertido Sur. En concreto en el Vertido Norte de acuerdo con la información del Documento Ambiental del proyecto básico y de ejecución de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales en Fayón, así como de los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón, esta actuación afecta a la Zona Especial de Protección de Aves ZEPA Matarraña-Aiguabarreix, dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y Bajo Ebro Aragonés y se sitúa además dentro del ámbito de protección del águila-azor perdicera.

En el Vertido Sur de acuerdo con las mismas fuentes, afecta a la ZEPA Matarraña-Aiguabarreix y se sitúa dentro del área crítica del ámbito de protección del águila-azor perdicera.

Quinto. — De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón se regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que *"el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual*". Y según el artículo 18 *"tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural".*

Las parcelas afectadas por el proyecto que nos ocupa de acuerdo con el plano 0.6 de Clasificación del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Fayón, están clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico. Pero de acuerdo con la información del Documento Ambiental del proyecto básico y de ejecución de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales en Fayón, así como de los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón, las instalaciones proyectadas afectan a la ZEPA Matarraña-Aiguabarreix, es decir, en Suelo No urbanizable Especial.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fayón establecen en el artículo 4.2.1.3. los usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural, y entre otros, se encuentran los servicios de infraestructuras.

El artículo 4.2.2. de las citadas normas establecen las condiciones generales de la edificación permitida en suelo no urbanizable genérico, estableciendo una serie de limitaciones generales: ocupación, retranqueos a caminos y linderos, número máximo de plantas, altura máxima y superficie máxima edificable.

El Documento Ambiental del proyecto básico y de ejecución de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales en Fayón no aporta la información necesaria para poder comprobar el cumplimiento de dichos parámetros.

Por otra parte, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, regula en el artículo 37 el suelo no urbanizable especial, y establece que "en el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico". En su párrafo 2º señala que "los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los

recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico […] podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos".

Dicho artículo remite entre otros al artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que establece que en Suelo no Urbanizable Genérico podrán autorizarse entre otras "Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".

Sexto. — No se observan inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al proyecto básico y de ejecución de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales, en el término municipal de Fayón, siempre y cuando se de cumplimiento a las limitaciones establecidas para las edificaciones permitidas en suelo no urbanizable reguladas en el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fayón, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de mejora de infraestructuras de depuración de aguas residuales, que se llevará a cabo en el término municipal de Fayón.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

4. **Sabiñán**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental de "proyecto de distribución de gas natural canalizado". CPU 2018/182.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de "Distribución de gas natural canalizado", del término municipal de Sabiñan.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 25 de julio de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a "Distribución de gas natural canalizado", del término municipal de Sabiñan, a instancia de Redexis Gas, S.A.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Documento Ambiental del proyecto de "Distribución de gas natural canalizado", que incluía, introducción,

descripción del medio, alternativas, descripción de la alternativa seleccionada, identificación de impactos, medidas preventivas y correctoras, plan de vigilancia y seguimiento ambiental, conclusiones y anexos con afecciones sobre la Red Natura 2000, gestión de residuos y planos. El proyecto fue realizado en mayo de 2018.

Tercero. — El proyecto de "Distribución de gas natural canalizado", se desarrolla íntegramente en el municipio de Sabiñan. La solución técnica adoptada consiste en realizar la distribución de gas desde una Planta de GLP situada en la parcela 47 del polígono 14 de Sabiñan.

Se desea efectuar la distribución y comercialización de gas canalizado para el suministro al término municipal de Sabiñán, y para ello, se ha previsto la construcción de una planta de GLP desde la que partirá una red de distribución urbana en MOP 5 bar para realizar el suministro a usuarios domésticos y comerciales del núcleo urbano y de zonas próximas a este.

El almacenamiento de GLP en la instalación se realizará en dos recipientes cilíndricos horizontales, donde se vaporiza el GLP en función de la demanda de la red, y se emite el gas a una presión controlada, MOP 5 para su distribución.

En la actualidad, después de haber llevado a cabo los estudios necesarios para poder realizar el proyecto de ejecución definitivo, se observa que la demanda de gas en la población es reducida, no siendo factible la obtención de rentabilidad a partir de las instalaciones propuestas en un proyecto anterior.

A fin de poder iniciar la distribución de gas en la población lo antes posible, se redacta un nuevo documento que plantea el inicio de la distribución desde un centro de almacenamiento de gas propano (GLP), respetando las características de la red de distribución, de forma que sean compatibles, sin realizar ninguna modificación, con la futura distribución de gas natural en el municipio de Sabiñán.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto es efectuar la distribución y comercialización de gas canalizado para el suministro al término municipal de Sabiñán, para lo que se ha previsto la construcción de una planta de GLP.

Tercero. — El municipio de Sabiñán cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y de forma parcial (con reparos o sin reparos) con suspensión, según acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 26 de noviembre de 2015. En dicho acuerdo, entre otros, se suspendieron el suelo no urbanizable genérico y especial, en tanto no se ajustaran los límites del mismo en función de los cambios que se puedan producir como consecuencia de la variación de los suelos urbanos y urbanizables. En un acuerdo posterior del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 29 de septiembre de 2016 se mantuvo la suspensión respecto de los ámbitos suspendidos en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 26 de noviembre de 2015, es decir, del suelo no urbanizable genérico y especial, entre otros.

En la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del pasado 27 de julio de 2018, se aprobó definitivamente el Suelo Urbano Consolidado, se suspendieron el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Delimitado, se denegó el Suelo Urbanizable No Delimitado y finalmente su suspendieron el Suelo No Urbanizable Genérico y Especial, así como el Catálogo. La parte del Plan que se aprobó definitivamente ha sido publicada recientemente, el 26 de septiembre de 2018, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 222, por lo que se trata del planeamiento vigente en el municipio.

Al proyecto que nos ocupa, al ubicarse en Suelo No Urbanizable, y continuar suspendido en el planeamiento vigente este tipo de suelo, no le será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana. Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido, en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.)., pero si a la Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) “Desfiladeros del río Jalón”. Además, de acuerdo con el Visor 2D de IDEAragón, el proyecto se sitúa en el ámbito de protección del Plan de recuperación del Aguila-azor perdicera y afectará a la vía pecuaria Vereda de la Jumanda.

Quinto. — De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón se regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que *“el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual”.* Y según el artículo 18 *“tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural”.*

De acuerdo con la información del Documento para la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del proyecto de “Distribución de gas natural canalizado”, en el término municipal de Sabiñán, así como de los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón, las instalaciones proyectadas se sitúan en la ZEPA “Desfiladeros del río Jalón”, es decir, en Suelo No urbanizable Especial.

El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, regula en el artículo 37 el suelo no urbanizable especial, y establece que “en el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de

ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico". En su párrafo 2º señala que "los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico […] podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos".

Dicho artículo remite entre otros al artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que establece que en Suelo no Urbanizable Genérico podrán autorizarse entre otras *"Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".*

De acuerdo con las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza (artículos 70 y 71) los Desfiladeros del Jalón constituyen un espacio protegido *"[…] que, debido a su alto valor agrario, hídrico, natural, por situarse en zonas de influencia del Suelo No Urbanizable de Alto Valor Ecológico, o por sus especiales características físicas, deban protegerse de la degradación y de la edificación".* Asimismo, el artículo 77 de dichas Normas relativo a limitaciones de usos en el suelo no urbanizable establece como uso autorizable el correspondiente a interés público y social en el espacio protegido Desfiladeros de Jalón, entre otros. El art. 75.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza dispone que sean de utilidad pública o interés social *"los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable".*

El artículo 81 de dichas Normas establece unos parámetros urbanísticos refiriéndose a edificaciones o construcciones, no a instalaciones, por lo que no procede la aplicación de dicho artículo.

Sexto. — No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al proyecto de "Distribución de gas natural canalizado", en el término municipal de Sabiñán, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de distribución de gas natural canalizado, que se llevará a cabo en el término municipal de Sabiñan.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

5. **Escatrón. —** *Consultas previas al estudio de impacto ambiental del proyecto de abastecimiento de agua potable al Monasterio de Rueda desde la localidad de Escatrón. CPU 2018/195.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental, en relación al proyecto de abastecimiento de agua potable al Monasterio de Rueda en Sástago desde la localidad de Escatrón.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 30 de agosto de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para el expediente relativo a proyecto de abastecimiento de agua potable al Monasterio de Rueda desde la localidad de Escatrón, del citado término municipal, a instancia de la Dirección General de Turismo del Gobierno de Aragón.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en documento ambiental del proyecto de "abastecimiento de agua potable al Monasterio de Rueda desde la localidad de Escatrón", que incluía, introducción, alternativas estudiadas y solución adoptada, descripción de la solución adoptada, características ambientales de la zona de estudio, patrimonio cultural, efectos sobre el medio, medidas preventivas y correctoras, seguimiento ambiental, marco normativo y conclusiones, que fue redactada en julio de 2018.

Tercero. — La conducción parte de una tubería existente en la parcela 9000 polígono 512, a la altura de una rotonda de la carretera A-221 situada en la margen derecha del río Ebro. Discurre enterrada por la margen oeste de la citada vía hacia el río, en paralelo a la misma y fuera de su zona de servidumbre.

El cruce del río Ebro lo realiza anclada en voladizo por el lateral del puente de la A-221, y al final del mismo lo cruza por debajo y desciende hasta el terreno natural, desde donde discurre nuevamente enterrada cruzando una parcela de cultivo en dirección noreste hasta toparse con la margen de una pista asfaltada que da acceso al Monasterio de Rueda desde la carretera A-221. Seguidamente la conducción llega al parking del Monasterio, lo recorre por el lateral, enterrada bajo el asfalto, y gira hacia el sur siguiendo el trazado de un camino que conduce a la zona suroeste del Monasterio, donde se ubicará la acometida y se dará entrada al interior del conjunto histórico.

El trazado de la tubería afectará a las parcelas 9000, 9017 y 9004 del polígono 512 del término municipal de Escatrón y a las parcelas 9017, 9, 9014, 5017, 5 9013, 5003, 9015 y 11011 del polígono 22 del término municipal de Sástago.

El Monasterio de Rueda se localiza en la comarca de la Ribera Baja del Ebro, en el término municipal de Sástago. Es un conjunto monumental que se localiza en el curso del río Ebro y constituye una de las joyas del arte cisterciense en Aragón y uno de los puntos de mayor interés artístico en tierras aragonesas. Además fue declarado Monumento Nacional por Real Orden de 11 de enero de 1924 y según Decreto 120/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón se delimitó el entorno afectado por el Monasterio de Rueda. Asimismo, por Orden de 3 de diciembre de 2001, del Departamento de Cultura y Turismo, se publicó el plano de la delimitación del entorno del Monasterio de Nuestra Señora de Rueda, declarado Bien de Interés Cultural, de conformidad con el citado Decreto 120/1996.

En el año 1991, se redactó el Plan Director que contemplaba una serie de actuaciones de restauración y rehabilitación del Monasterio. Dichos trabajos, promovidos por el Gobierno de Aragón, finalizaron en el año 2003, y permitieron recuperar para uso público de museo y hospedería sus dependencias. La hospedería habilitada, incluida dentro de la Red de Hospederías de Aragón, es un hotel de cuatro estrellas, el cual cuenta con 35 habitaciones dobles y tiene varios salones para banquetes.

En la actualidad el Monasterio se abastece de agua potable mediante la captación de agua del río Ebro y su posterior tratamiento por ósmosis inversa. El mantenimiento de dicho sistema debe ser realizado por personal especializado y tiene un elevado coste económico, por lo que se requieren analizar alternativas de abastecimiento que permitan simplificar el mantenimiento y garantizar el suministro ante cualquier eventualidad en el sistema de ósmosis inversa, como puede ser una avería,

necesidad de limpieza y mantenimiento de las instalaciones en épocas de mayor turbidez en el río o ante desbordamiento del río por lluvias extraordinarias.

Por ello, el Gobierno de Aragón, como Administración responsable del Monasterio, considera necesario analizar la viabilidad de conectar el Monasterio a la red de abastecimiento del municipio de Escatrón, que es la población más cercana, mediante la elaboración de un proyecto. Así, el objetivo de este proyecto es mejorar el abastecimiento de agua potable del Monasterio y dotar al mismo de una alternativa de suministro para que se asegure el servicio en caso de necesidad.

Las obras previstas consisten en instalar un tramo de conducción de aproximadamente 1.857 metros de longitud que abastezca de agua potable al Monasterio de Rueda desde la red de abastecimiento del municipio de Escatrón.

La tubería inicia su recorrido en dirección noreste recorriendo unos 743 metros en paralelo a la carretera A-221, hasta la intersección con el camino asfaltado de acceso al Monasterio. Ahí cambia de dirección hacia el este hasta llegar al entorno del Monasterio y se dirige por el lateral del mismo hacia el río, recorriendo unos 110 metros para llegar al entorno del molino hidráulico, donde se localiza la acometida al interior del conjunto histórico, hasta llegar al actual depósito de agua, donde finalizará la conducción.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en hacer viable la conexión del Monasterio de Rueda a la red de abastecimiento del municipio de Escatrón, que es la población más cercana, para mejorarlo, y dotar así al mismo de una alternativa de suministro para que se asegure el servicio en caso de necesidad.

Tercero. — El municipio de Escatrón cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza según acuerdo de fecha 6 de abril de 2000, prescripciones que se dieron por subsanadas según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 24 de julio de 2001.

Por su parte, el municipio de Sástago cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano que fue aprobada definitivamente con prescripciones por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 27 de marzo de 2015. Los reparos se dieron por subsanados en sesión de 22 de mayo de 2015.

Por lo tanto, para el municipio de Escatrón se aplicarán sus Normas Subsidiarias de Planeamiento, para Sástago la Delimitación de Suelo Urbano, y para ambos municipios les será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con el documento ambiental así como el Visor 2D de IDEAragón la instalación se desarrolla en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) denominado “Sotos y Galachos del Río Ebro” (tramo Zaragoza-Escatrón), y en el Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) denominado “Meandros del Ebro”. Asimismo el trazado proyectado se sitúa en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla y de la Margaritifera Auricularia. Los terrenos situados al norte de la pista asfaltada que discurre desde la carretera A-221 hasta el Monasterio corresponden con superficie del monte de utilidad pública nº 377 denominado “Rueda”.

Quinto. — De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón se regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que *“el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual”*. Y según el artículo 18 *“tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural”.*

El tramo de conducción que discurre por el término municipal de Escatrón, de acuerdo con el Plano de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Escatrón, se sitúa en Suelo Urbanizable Industrial (Clave 8.2). Los terrenos donde se pretende llevar a cabo la actuación forman parte del ámbito correspondiente al Plan Parcial Industrial Sector 8.2. Con fecha 11 de marzo de 2004 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza acordó informar favorablemente, con carácter previo a la aprobación definitiva municipal, el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Industrial, Clave 8.2, de desarrollo de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Escatrón, y el Pleno del Ayuntamiento de Escatrón, en su sesión de fecha 30 de marzo de 2004 aprobó con carácter definitivo dicho Plan Parcial. Se trata de un ámbito urbanizado de uso industrial, circunstancia que imposibilita la emisión de informe siendo ésta de competencia municipal.

En lo relativo a la parte del proyecto que se sitúa en el término municipal de Sástago, y de acuerdo con los datos del Documento Ambiental del proyecto de Abastecimiento de agua potable al Monasterio de Rueda desde la localidad de Escatrón así como del Visor 2D de IDEAragón, la conducción de agua potable por espacios de la Red Natura 2000, se trata de suelo no urbanizable especial.

La Delimitación de Suelo Urbano de Sástago, recoge en el Título VI de sus Normas Urbanísticas las condiciones particulares del suelo no urbanizable y, en su artículo 124 que regula las Categorías, señala como suelo no urbanizable especial (SNU-E) Ecosistema Natural, en otros, los suelos correspondientes al LIC “Meandros del Ebro”, al PORN “Sotos y Galachos del Ebro”, Montes de Utilidad Pública, Protección de cauces y barrancos y Protecciones Sectoriales y Complementarias (Carreteras).

El artículo 125 de las citadas normas urbanísticas relativo a las condiciones de protección de la ZEPA y el LIC, establece que *"En estos ámbitos se considerarán las condiciones establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación. En aplicación de las Directrices 79/409/CEE y 92/43/CEE, se han incluido las Zonas Especiales de Protección para las Aves y los Lugares de Importancia Comunitaria, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Sástago y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario. Estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo".*

El artículo 126 de las normas urbanísticas de la Delimitación de Suelo Urbano de Sástago relativo a las condiciones de protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) – Sotos y Galachos del río Ebro establece que *"Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) son el instrumento creado por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, para planificar la gestión de los recursos en un determinado ámbito territorial, determinando las limitaciones que deben establecerse a los usos y actividades en la zona, según el estado de conservación de los recursos y ecosistemas, así como promoviendo la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales. Además, cada PORN formula los criterios orientadores de las políticas sectoriales y ordena las actividades económicas y sociales, para que sean compatibles con la conservación del medio ambiente. La Ley 6/1989, de 19 de mayo, de espacios naturales protegidos de Aragón, redefine los contenidos del PORN dando un mayor peso al desarrollo sostenible, por lo que debe evaluar la situación socioeconómica de la población asentada y sus perspectivas de futuro, y señalar las actividades económicas y sociales compatibles con la conservación del espacio, que propicien el progreso socioeconómico de las poblaciones".*

El artículo 129 de las citadas normas urbanísticas regula las condiciones de protección de los Montes de utilidad Pública remitiendo a la legislación sectorial correspondiente.

El artículo 130 de las normas urbanísticas de la Delimitación de Suelo Urbano de Sástago que regula las condiciones de protección de Cauces y Barrancos establece que *"en la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción (…)"* y remite a la legislación sectorial correspondiente.

El artículo 131 de las citadas normas se refiere a las condiciones de protección de Patrimonio Cultural y el artículo 132 a las protecciones sectoriales y complementarias (en lo relativo a carreteras) remiten a la legislación sectorial correspondiente.

Por su parte, el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula el régimen del suelo no urbanizable especial y establece en su apartado primero que *"en suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico"*. Y según el apartado segundo "*los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger (…). Para la autorización de estos usos se aplicarán en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 (…)".*

En el artículo 35 del Texto Refundido se regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en su artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen, entre otros, los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Como conclusión, dadas las características de la ubicación donde está proyectada la conducción de agua potable para abastecimiento del Monasterio de Rueda desde la localidad de Escatrón, en los términos municipales de Escatrón y Sástago, señalar que el trazado de la misma afecta directamente al espacio protegido y catalogado Lugar de Interés Comunitario "Meandros del Ebro", al ámbito correspondiente al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón), también se producen afecciones al Monte de Utilidad Pública denominado "Rueda", a la carretera A-221, al cauce del río Ebro y al BIC Nuestra Señora de Monasterio de Rueda, se deberán aplicar las limitaciones específicas de uso que se indican en la normativa sectorial vinculante establecido por las Directivas de Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y demás legislación sectorial correspondiente. Y además, la parte de la conducción que discurre por el término municipal de Escatrón, al tratarse de un suelo urbanizado, es competencia municipal.

Sexto. — Considerando las características de la ubicación donde está proyectada la instalación de abastecimiento de agua potable al Monasterio de Rueda desde la localidad de Escatrón, cuyo trazado discurre por Escatrón y Sástago, se procede a informar el mismo, sin perjuicio de que se deberán aplicar las limitaciones específicas de uso que se indican en la normativa sectorial vinculante.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de abastecimiento de agua potable al Monasterio de Rueda desde la localidad de Escatrón, que se llevará a cabo en los municipios de Escatrón y Sástago.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

6. **Sástago**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental del proyecto de línea aérea de media tensión 25 kV "Sástago" desde apoyo nº 23 a nuevo centro de transformación intemperie. CPU 2018/196.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de "Línea Aérea de Media Tensión 25 kV "SÁSTAGO" desde apoyo nº 23 a nuevo Centro de Transformación Intemperie", del término municipal de Sástago.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 28 de agosto de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a "Línea Aérea de Media Tensión 25 kV "SÁSTAGO" desde apoyo nº 23 a nuevo Centro de Transformación Intemperie", en el término municipal de Sástago, a instancia de Construcciones Lomarpa, S.L.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Documento Ambiental del proyecto "Línea Aérea de Media Tensión 25 kV "SÁSTAGO" desde apoyo nº 23 a nuevo

Centro de Transformación Intemperie", que incluía, introducción, definición, características y ubicación del proyecto, principales alternativas y análisis de los potenciales impactos, descripción de los elementos del medio físico y socioeconómico y de los impactos, diagnóstico territorial y medioambiental, valoración de impactos, medidas preventivas y correctoras, plan de vigilancia ambiental, valoración global de la incidencia ambiental del proyecto y anexo 1 de cartografía. El proyecto ha sido realizado en 2018.

Tercero. — La red aérea discurre por el polígono 17 parcela 10005, del término municipal de Sástago donde se ubicarán los apoyos (1,2,3,4,5 y 6) y por la parcela 12005, donde se ubicará el apoyo nº 7 con el Centro de Transformación Intemperie incluido.

El proyecto consiste en una línea eléctrica de media tensión 25 kV que dará servicio a una granja de porcino situada en el término municipal de Sástago. Se realizará una nueva red aérea de media tensión partiendo de apoyo metálico existente nº 23, de ahí se deriva a través de 7 apoyos a instalar de la línea 25 kV "SÁSTAGO". Mediante cinco alineaciones se llegará al apoyo final donde se ubicará el Centro de Transformación Intemperie, con seccionador tripolar y autoválvulas. La línea eléctrica tiene una longitud total de 612,34 metros naciendo de una línea ya existente.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto que nos ocupa consiste en una línea eléctrica que dará servicio a una granja de porcino situada en el término municipal de Sástago.

Tercero. — El municipio de Sástago cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano que fue aprobada definitivamente con prescripciones por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 27 de marzo de 2015. Los reparos se dieron por subsanados en sesión de 22 de mayo de 2015.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en la Delimitación de Suelo Urbano; en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con los datos del proyecto, así como de los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón la línea eléctrica discurre por la Zona 2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) denominado "Sotos y Galachos del río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón), por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales "Zonas Esteparias de Monegros del Sur", por la Zona Especial de Protección para las Aves denominada "La Retuerta y Saladas de Sástago" y por el Lugar de Importancia Comunitaria denominado "Monegros". La línea aérea discurre dentro del ámbito de protección del Cernícalo Primilla.

Quinto. — De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón se regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que *"el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual".* Y según el artículo 18 *"tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural".*

De acuerdo con los datos del proyecto de Línea aérea de Media Tensión 25 kV "SÁSTAGO" desde Apoyo nº 23 a nuevo CTI en el término municipal de Sástago, así como de los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón del citado proyecto, las parcelas afectadas reúnen las condiciones para considerarlas como suelo no urbanizable especial.

La Delimitación de Suelo Urbano de Sástago, recoge en el Título VI de sus Normas Urbanísticas las condiciones particulares del suelo no urbanizable y, en su artículo 124. Categorías señala como suelo no urbanizable especial (SNU-E) Ecosistema Natural, en otros, los suelos correspondientes a la ZEPA "La Retuerta y Saladas de Sástago", al LIC "Monegros", al PORN "Sotos y Galachos del Ebro" y al PORN "Zonas Esteparias de Monegros del Sur".

El artículo 125 de las citadas normas urbanísticas regula las condiciones de protección de la ZEPA y el LIC establece que *"En estos ámbitos se considerarán las condiciones establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación. En aplicación de las Directrices 79/409/CEE y 92/43/CEE, se han incluido las Zonas Especiales de Protección para las Aves y los Lugares de Importancia Comunitaria, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Sástago y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario. Estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo".*

El artículo 126 de las normas urbanísticas de la Delimitación de Suelo Urbano de Sástago regula las condiciones de protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) – Sotos y Galachos del río Ebro y el artículo 127 de las normas establece las condiciones de protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) – Zonas Esteparias de Monegros Sur, establecen que *"Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) son el instrumento creado por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, para planificar la gestión de los recursos en un determinado ámbito territorial, determinando las limitaciones que deben establecerse a los usos y actividades en la zona, según el estado de conservación de los recursos y ecosistemas, así como promoviendo la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales. Además, cada PORN formula los criterios orientadores de las políticas sectoriales y ordena las actividades económicas y sociales, para que sean compatibles con la conservación del medio ambiente. La Ley 6/1989, de 19 de mayo, de espacios naturales protegidos de Aragón, redefine los contenidos del PORN dando un mayor peso al desarrollo sostenible, por lo que debe evaluar la*

situación socioeconómica de la población asentada y sus perspectivas de futuro, y señalar las actividades económicas y sociales compatibles con la conservación del espacio, que propicien el progreso socioeconómico de las poblaciones".

Por su parte, el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula el régimen del suelo no urbanizable especial y establece en su apartado primero que *"en suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico". Y según el apartado segundo "los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger (…). Para la autorización de estos usos se aplicarán en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 (…)".*

En el artículo 35 se regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

El interés público en las instalaciones eléctricas está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a la propia ubicación de las instalaciones cuyo recorrido transcurre en su totalidad por suelo no urbanizable.

Asimismo, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza establecen en su artículo 70 que *"el suelo no urbanizable se divide en varias categorías en función de las características, aptitudes y destino principal del territorio en cada unidad homogénea. Estas categorías, de mayor a menor nivel de protección, son las siguientes: Suelo No Urbanizable de Alto Valor Ecológico, Suelo No Urbanizable Protegido y suelo No Urbanizable Genérico".* Entre los territorios incluidos en el catálogo de Suelos No urbanizables de Alto Valor Ecológico y Protegidos se encuentran las Saladas de Sástago y Monegros.

El artículo 75 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en la clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Sexto. — Considerando las características de la ubicación donde está proyectada la instalación de línea aérea de media tensión 25 kV "SASTAGO" desde apoyo nº 23 a nuevo Centro de Transformación Intemperie, cuyo trazado discurre por Escatrón y Sástago, se procede a informar el mismo, sin perjuicio de que se deberán aplicar las limitaciones específicas de uso que se indican en la normativa sectorial vinculante establecida por las Directivas de Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y demás legislación sectorial.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Línea Aérea de Media Tensión 25 kV "Sástago" desde apoyo nº 23 a nuevo Centro de Transformación, que se llevará a cabo en el término municipal de Sástago.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

7. **Pedrola**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental del proyecto de ampliacion de parque eolico Pedrola. CPU 2018/199.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29.1e) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la

evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación al proyecto de ampliación de “Parque Eólico Pedrola”, del término municipal de Pedrola.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 10 de septiembre de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a “Ampliación de Parque Eólico Pedrola”, del término municipal de Pedrola, a instancia de Moncayo Forestal, S.L.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, consistió en Estudio de Impacto Ambiental del “Parque Eólico Pedrola” de noviembre de 2016 y “Modificado al proyecto al Parque Eólico Pedrola”, que incluye generalidades, Parque Eólico con su descripción general, infraestructura eólica, obra civil, infraestructura eléctrica y descripción de instalaciones de evacuación de energía, plan de obra y conclusiones que fue redactado en abril de 2018.

Tercero. — El proyecto de ampliación de Parque Eólico “Pedrola” se desarrolla totalmente en el propio término municipal de Pedrola.

El Parque Eólico Pedrola estaba proyectado con 20 aerogeneradores de 2,5 MW para un total de potencia de 50 MW pero debido restricciones de servidumbres aeronáuticas se ha optado por instalar 6 aerogeneradores de potencia unitaria 3,465 MW, totalizando el parque 20,79 MW. De esta forma el parque no tendría afecciones de servidumbres ni maniobras aeronáuticas. Los aerogeneradores tienen un rotor de 132 m de diámetro y van montados sobre torres tubulares cónicas de 84 m de altura.

Se diseñarán los caminos de acceso a cada uno de los aerogeneradores y al propio parque, incluidas las plataformas de montaje, así como las zanjas para la instalación de las redes de media tensión, comunicaciones y tierra.

Se dimensionará la red subterránea de media tensión de interconexión entre los aerogeneradores y entre estos hasta una Subestación transformadora 30/220 kV P.E. Coscojar II, a través de la cual se realizará la evacuación de la energía generada hasta la subestación Bayo, punto de entrega de la energía. La subestación transformadora no es objeto de este proyecto.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en la implantación de una Planta eólica denominada Parque Eólico “Pedrola”, en el término municipal de Pedrola.

Tercero. — El municipio de Pedrola cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y de forma parcial, con suspensión y denegación parcial, según acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 30 de noviembre de 2017. En dicho acuerdo se suspende el Suelo No Urbanizable Genérico y Especial, en tanto no se realice una revisión y modificación de las diferentes categorías planteadas, ajustándose a lo establecido en Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Al ubicarse las instalaciones en Suelo No Urbanizable resultarán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrola, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 26 de abril de 1990.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, debe cumplir con lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola; en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

Cuarto. — La instalación eólica se ubica en el término municipal de Pedrola, en la Comarca de la Ribera Alta del Ebro, provincia de Zaragoza, en el paraje Dehesa de los Labradores.

Para poder acceder a cada uno de los aerogeneradores que componen el Parque Eólico “Pedrola”, se dispondrá de un único acceso que partirá del vial del Polígono Industrial “El Pradillo”, situado al sur de la Fase III, manzana 4 de dicho polígono industrial en el término municipal de Pedrola.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.). No obstante, De acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón las parcelas donde se pretende ejecutar el proyecto de ampliación de Parque Eólico “Pedrola”, se sitúan dentro del área crítica del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

Sexto. — De acuerdo con la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola el Parque Eólico “Pedrola” se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico.

El uso relativo al proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los usos autorizados que recoge el artículo 3.8.4 de las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola,.que regula el Suelo No Urbanizable en el que se incluyen las “*edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural”.*

Asimismo, dicho uso, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula

las *"construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".*

Por último, el uso relativo al proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los usos autorizados que recoge el artículo 75 las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe al tamaño de las instalaciones.

Séptimo. — Se considera que el proyecto de "Ampliación de Parque Eólico Pedrola", que se llevara acabo en el municipio de Pedrola, es compatible con la ordenación urbanística vigente, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de ampliación de Parque Eólico Pedrola, que se llevará a cabo en el municipio de Pedrola.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

8. **San Mateo de Gállego. —** *Consultas previas al estudio de impacto ambiental de los proyectos de instalación de generación eléctrica solar fotovoltáica "El Aliagar 2-fase 2" y SET El Aliagar, ambas en el término municipal de San Mateo de Gállego y "LAAT SET Aliagar-SET Peñaflor", en los términos municipales de San Mateo de Gállego, Zaragoza y Villamayor de Gállego. CPU 2018/203.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29. 2e) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental, en relación al proyecto de instalación de generación eléctrica solar fotovoltaica "El Aliagar 2 Fase 2" y SET El Aliagar, ambos en el término municipal de San Mateo de Gállego y al proyecto de LAAT SET-Aliagar-SET Peñaflor", en los términos municipales de San Mateo de Gallego, Zaragoza y Villamayor de Gállego.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 26 de septiembre de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para el expediente relativo a proyecto de instalación de generación eléctrica solar fotovoltaica "El Aliagar 2 Fase 2" y SET El Aliagar, ambos en el término municipal de San Mateo de Gállego y al proyecto LAAT SET-Aliagar-SET Peñaflor", en los términos municipales de San Mateo de Gallego, Zaragoza y Villamayor de Gállego, a instancia de Alectoris Energía Sostenible 4, S.L.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través de la Dirección General de Urbanismo, consiste en dos Estudios de Impacto Ambiental que se denominan Parque Fotovoltaico “El Aliagar 2-Fase 2” y “Línea Aérea de Alta Tensión 132 kV SET Aliagar-SET Peñaflor” y “SET El Aliagar 30kV/132 kV” que incluyen, antecedentes introducción, legislación aplicable, metodología seguida en el estudio de impacto ambiental, localización del proyecto, justificación de la alternativa seleccionada, descripción del proyecto, caracterización ambiental del área de influencia del proyecto, identificación y evaluación de impactos ambientales potenciales, medidas preventivas y correctoras, identificación y evaluación de impactos ambientales residuales, programa de vigilancia ambiental, documento de síntesis y bibliografía, que fue redactada en marzo de 2018. También consiste en un modificado de proyecto de Subestación El Aliagar 30 kV/132 kV para la evacuación de las Plantas Fotovoltaicas El Aliagar 2 fase 1 y El Aliagar 2 fase 2 que incluye antecedentes, objeto, normativa de aplicación, descripción de las instalaciones, parcelas afectadas y conclusión, que fue redactado en febrero de 2018.

Tercero. — El Parque Fotovoltaico de 85 MW está ubicado en término municipal de San Mateo de Gállego, con una ocupación total de 150 ha de terreno para la implantación de los seguidores fotovoltaicos. Dicha zona, se ubicaba al Este de la Subestación Eléctrica Transformadora El Aliagar 2, SET de destino de la energía generada por la Planta.

El proyecto de “Línea Aérea de Alta Tensión 132kV SET Aliagar - SET Peñaflor”, se encuentra en los términos municipales de San Mateo de Gállego, Zaragoza y Villamayor de Gállego, y la Subestación Eléctrica Transformadora El Aliagar 30kV/132kV en San Mateo de Gállego, municipios pertenecientes a la provincia de Zaragoza.

La zona es conocida popularmente como “San Mateo” y el Parque Fotovoltaico se encuentra, más concretamente, en la parte Este de la misma.

El proyecto de la Subestación Eléctrica Transformadora consiste en la descripción de las modificaciones incorporadas en las instalaciones de la Subestación 30/132 kV para la evacuación de las Planta Fotovoltaica El Aliagar 2 Fase1 y El Aliagar 2 Fase 2, propiedad de Alectoris Energía Sostenible 4 S.L.

Las principales modificaciones son las siguientes:

Inicialmente la subestación El Aliagar estaba compuesta por una posición de transformador para el Parque fotovoltaico El Aliagar 2 85 MW. En la situación actual, el Parque Fotovoltaico El Aliagar 2 85 MW ha quedado dividido en dos plantas diferentes: Planta Fotovoltaica El Aliagar 2 Fase 1 (40 MW) y Planta Fotovoltaica El Aliagar 2 Fase 2. Esto conlleva unas modificaciones las cuales son, entre otras:

—La modificación del sistema de tarificación y medida.

—La ampliación del edificio de control al incluir una sala de celdas independiente para cada Planta Fotovoltaica.

La Subestación Eléctrica Transformadora estará constituida por dos sistemas eléctricos, uno en Media Tensión y otro de Alta; que se materializarán, respectivamente en una SET colectora de interior a 30 kV y una Subestación intemperie de evacuación a 132 kV.

El proyecto del Parque Fotovolaico “El Aliagar2 Fase 2” tiene una potencia nominal de 45MW y potencia pico de 48,72336 MWp.

La Planta está dividida en 7 bloques de 5 MW y 4 bloques de 2,5 MW y tiene las siguientes características:

—Cada bloque de 2,5 MW está compuesto por 7.896 módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino de 340 Wp, un inversor trifásico de 2.500 kVA, y un transformador 550/30.000V

—Cada bloque de 5 MW está compuesto por 15.960 módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino de 340 Wp, dos inversores trifásicos de 2.500 kVA, y un transformador 550/30.000V

El total de módulos fotovoltaicos es de 143.304 con lo que la potencia pico del parque fotovoltaico El Aliagar 2 Fase 2 es de 48,72336 MWp.

La energía producida por los bloques se canaliza a través de líneas subterráneas de 30 kV que van hasta la Subestación interna del Parque.

El origen de la Línea Aérea de Alta Tensión será el apoyo nº 1 situado al lado de la futura Subestación 132/30kV Aliagar (en San Mateo de Gállego), desde donde y a través de varias alineaciones y apoyos se llegará con una longitud de 9.787,59 m a la Subestación Eléctrica Transformadora Peñaflor (en Villamayor de Gállego).

La línea consta de 31 apoyos, y una longitud 9,78 km de que recorre la distancia que separa la SET El Aliagar 30kV/132kV, ubicada en el parque solar fotovoltaico de El Aliagar 2 – Fase 2, hasta la SET Peñaflor, donde se realizará la conexión a la red.

La Subestación Peñaflor, propiedad de Endesa, es el punto de entrega de la energía generada por los Parques fotovoltaicos.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto de los tres proyectos que presenta la promotora Alectoris Energía Sostenible 4, S.L. son la instalación de un Parque fotovoltaico, una Subestación Eléctrica Transformadora y una línea eléctrica de Alta Tensión, en los municipios de San Mateo de Gallego, Zaragoza y Villamayor de Gallego.

Tercero. — El municipio de San Mateo de Gállego cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada el 11 de marzo de 2004, aunque se mantiene la suspensión del Catálogo.

Por su parte, el municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

Por último, el municipio de Villamayor de Gállego cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 13 de diciembre de 2002. Su planeamiento es el planeamiento anterior del Ayuntamiento de Zaragoza, puesto que Villamayor de Gállego pertenecía en 2002 al municipio de Zaragoza, y le es de aplicación dicho planeamiento desde su segregación de la capital.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, los proyectos deben cumplir con lo establecido en el planeamiento propio de dichos municipios, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón y en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con el documento ambiental así como el Visor 2D de IDEAragón la instalación no se desarrolla en el ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) ni en Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), ni afecta a ninguna Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.). Únicamente se observa que la instalación se ubica dentro del área de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla). La línea aérea de alta tensión atraviesa la Vereda del Val del Espartal. En la documentación existente no es posible determinar si las instalaciones afectan al monte patrimonial con matrícula Z3239.

Quinto. — El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que “el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual”. Y según el artículo 18 “tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural”.

De acuerdo con el plano 0 de clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la Subestación Eléctrica Transformadora y la Planta Fotovoltaica, se sitúan sobre suelo No Urbanizable Genérico y la Línea Aérea de Alta Tensión atraviesa suelo No Urbanizable Genérico y suelo No Urbanizable de Protección Especial (E4-Protección de Barrancos y S2-Protección Sectorial Vías Pecuarias).

Conforme a los planos de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2008, el ámbito afectado por este proyecto está clasificado como Suelo No Urbanizable Especial de Repoblación Forestal SNU EN (RF), Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario con la categoría sustantiva de protección del secano tradicional SNU EP (S) y Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario con la categoría sustantiva de Vales SNU EP (V).

De acuerdo con el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2002, aplicable al municipio de Villamayor de Gállego, el trazado de la línea aérea discurre en parte por Suelo No Urbanizable Especial Productivo Agrario Secano Tradicional SNU EP (S) y por Suelo No Urbanizable Especial Protección del Ecosistema Natural Repoblación Forestal SNU EN (RF).

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a las características de las instalaciones.

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego el art. 195 autoriza usos de interés público que deban emplazarse en medio rural, como es el caso de las infraestructuras de los presentes proyectos.

En el art. 204 de dichas normas se especifica lo siguiente:

—Las edificaciones deberán retranquearse 10m a linderos y caminos. En los planos aportados no se acota la distancia al camino de acceso a la edificación de la SET, ésta deberá cumplir la indicación anterior.

—La altura máxima será de 3 plantas y 12m. La edificación de la SET propuesta tiene una planta y3,5 m hasta la cornisa.

—La superficie construida se limita con carácter general a 1 m² por cada 10 m² de parcela si bien en el punto 2 indica que se pueden justificar superficies mayores en el caso del interés público.

La edificación de la SET tiene una superficie construida de 40x8= 320 m²c lo que requeriría una parcela de 3.200 m²s. Según catastro la Parcela 24 Polígono 507 tiene una superficie superior a los 400 mil m²s.

El art. 211 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego permite en su punto 2 los usos de interés público en la zona de protección denominada Barrancos.

En el art. 215 de las citadas normas regula la protección de las vías pecuarias remitiendo a su normativa específica.

Por su parte, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2008 establece en el artículo 6.1.1 la definición y clases del suelo no urbanizable. Asimismo, en el artículo 6.1.2, en el párrafo segundo, se establece que "excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas Normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del suelo no urbanizable".

El artículo 6.1.6. de dichas normas al regular la Clasificación de los usos, recoge en su punto 2 las actuaciones de interés público general. Estas actuaciones están reguladas en el artículo 6.1.11., concretamente en su apartado segundo, el cual regula las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio y comprenden, entre otras, infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallen vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo señala, entre otras, infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

El artículo 6.3.14 las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2008 regula las condiciones de protección del ecosistema natural, y en su apartado tercero señala que "en todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público general (2.a, 2.b, 2.c): b)las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales (2.b) seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental". El punto 7 señala "en todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden".

El artículo 6.3.20 de las citadas normas urbanisticas regula el suelo de protección de las vales y establece en su apartado 2 que "los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las vales se ajustarán a las mismas normas contenidas en los artículos 6.3.14 y 6.3.17 para el ecosistema natural estepario", y en su apartado tercero señala que "en todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundaciones y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él".

Por último, el artículo 6.3.21 Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2008 establece las condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el secano tradicional, señala que se permiten los usos de todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 y no prohíbe el uso proyectado.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2002, aplicable al municipio de Villamayor de Gállego, coinciden en los artículos anteriormente comentados del Plan actualmente vigente en Zaragoza, por lo que serán igualmente de aplicación.

El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, regula el régimen del suelo no urbanizable especial, y establece en su apartado primero que *"en suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Y según el apartado segundo "los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el correcto régimen limitativo establecido en el planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos".*

En el artículo 35 del citado Texto Refundido, al que el anterior remite, se regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en su artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen, entre otros, los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Sexto. — No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al proyecto de instalación de generación eléctrica solar fotovoltaica "el Aliagar 2- Fase 2" y SET Aliagar, ambas en el término municipal de San Mateo y LAAT "SET Aliagar – SET Peñaflor" en los términos municipales de San Mateo de Gállego, Zaragoza y Villamayor de Gállego, todas en la provincia de Zaragoza, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

Al no haberse podido comprobar algún parámetro (distancia a caminos) la viabilidad del proyecto podría verse condicionada al cumplimiento de los parámetros expuestos en el presente informe.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de instalación de generación eléctrica solar fotovoltaica "El Aliagar 2 Fase 2" y SET El Aliagar, ambos en el término municipal de San Mateo de Gállego y al proyecto de LAAT SET-Aliagar-SET Peñaflor", en los términos municipales de San Mateo de Gallego, Zaragoza y Villamayor de Gállego.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

9. **La Muela.** — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental de los proyectos de plantas solares fotovoltaicas "Los Belos" y "Torrubia". CPU 2018/204.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29.2e) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la

evaluación de impacto ambiental, en relación a los proyectos de las Plantas solares fotovoltaicas “Los Belos” y “Torrubia”, en el termino municipal de La Muela.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 25 de septiembre de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para el expediente relativo a los proyectos de las Plantas solares fotovoltaicas “Los Belos” y “Torrubia”, del término municipal de La Muela, a instancia de Otras Producciones de Energía Fotovoltaica, S.L.(Grupo OPDE).

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través de la Dirección General de Urbanismo, consiste en dos Estudios de Impacto Ambiental de los proyectos de los Parques fotovoltaicos “Los Belos” y “Torrubia”, que incluyen, antecedentes introducción, legislación aplicable, metodología seguida en el estudio de impacto ambiental, localización del proyecto, justificación de la alternativa seleccionada, descripción del proyecto, caracterización ambiental del área de influencia del proyecto, identificación y evaluación de impactos ambientales potenciales, medidas preventivas y correctoras, identificación y evaluación de impactos ambientales residuales, programa de vigilancia ambiental, documento de síntesis y bibliografía, que fueron redactados en mayo de 2018.

Tercero. — Los Parques fotovoltaicos “Los Belos” y “Torrubia” están localizados en le término municipal de La Muela. Se encuentra en las cercanías de la A-23, la denominada como Autovía Mudéjar, y junto a la delimitación del término municipal de La Muela y el término municipal de Muel.

La ubicación del proyecto cuenta con numerosos accesos debido al entramado de carreteras que surca la zona. Se pueden identificar múltiples accesos, el primero desde la carretera A-23, denominada como “Autovía Mudéjar”, entre el p.k. 255 y 256, concretamente la salida 225; otros accesos se realizarán por las carreteras N-330 y A-1101.

La Planta solar fotovoltaica “Los Belos” está formada por 146.944 módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino de 340 Wp divididos en 8 bloques de 5 MW, 16 inversores trifásicos de 2.500 kVA y 8 transformadores de 550/30.000V.

Cada uno de los bloques de 5 MW está compuesto por seguidores a un eje con las siguientes características:

- 18.368 módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino.
- Dos inversores trifásicos de 2.500 kVA.
- Un transformador 550/30.000V.

Las infraestructuras del sistema fotovoltaico de conexión a red eléctrica se componen de dos partes fundamentales: de un generador fotovoltaico donde se recoge y se transforma la energía de la radiación solar en electricidad, mediante módulos fotovoltaicos, y una parte de transformación de esta energía eléctrica de corriente continua a corriente alterna que se realiza en el inversor y en los transformadores, para su inyección a la red.

La energía generada en el parque fotovoltaico, en corriente continua, se transforma mediante la utilización de inversores trifásicos en corriente alterna, y esta llega a la Subestación DALTON 30/220 kV a través de los circuitos subterráneos de media tensión.

La evacuación de la energía hasta la SET “LOS VIENTOS”, es realizada a través de la línea aérea de 220 kV SC de aproximadamente 3 km de longitud.

La instalación está vallada perimetralmente mediante cercado metálico, cumpliendo las características exigidas para permitir la libre circulación de la fauna silvestre, con una altura mínima al suelo de 30 cm. Dispondrá de una puerta de dos hojas, para acceso a la planta solar.

La Planta solar fotovoltaica “Torrubia” está formada por 146.944 módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino de 340 Wp divididos en 8 bloques de 5 MW, 16 inversores trifásicos de 2.500 kVA y 8 transformadores de 550/30.000V.

Cada uno de los bloques de 5 MW está compuesto por seguidores a un eje con las siguientes características:

• 18.368 módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino.
• Dos inversores trifásicos de 2.500 kVA.
• Un transformador 550/30.000V.

Las infraestructuras del sistema fotovoltaico de conexión a red eléctrica se componen de dos partes fundamentales: de un generador fotovoltaico donde se recoge y se transforma la energía de la radiación solar en electricidad, mediante módulos fotovoltaicos, y una parte de transformación de esta energía eléctrica de corriente continua a corriente alterna que se realiza en el inversor y en los transformadores, para su inyección a la red.

La energía generada en el parque fotovoltaico, en corriente continua, se transforma mediante la utilización de inversores trifásicos en corriente alterna, y esta llega a la Subestación OPDE 30/220 kV a través de los circuitos subterráneos de media tensión.

La evacuación de la energía hasta la SET “LOS VIENTOS”, es realizada a través de la línea aérea de 220 kV SC de aproximadamente 3 km de longitud.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en la instalación de dos Parques Fotovoltaicos denominados “Los Belos” y “Torrubia”, en el término municipal de La Muela.

Tercero. — El municipio de La Muela cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, del que se elaboró un texto refundido y del que se mostró conformidad por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 27 de junio de 2008, si bien deberían subsanarse diferentes aspectos recogidos en la parte expositiva del acuerdo.

Por lo tanto, serán de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de La Muela, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con el documento ambiental así como el Visor 2D de IDEAragón la instalación no se desarrolla en el ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) ni en Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), ni afecta a ninguna Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.). Únicamente se observa que la instalación se ubica dentro del área de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

Quinto. — De acuerdo con el Plano 0-1.1 denominado Ámbito Territorial. Clasificación de Suelo, del Plan General de Ordenación Urbana de La Muela, las parcelas donde están proyectadas las Plantas solares fotovoltaicas “Los Belos” y “Torrubia” se sitúan en Suelo Urbanizable no Delimitado, categoría de suelo que deviene del planeamiento anterior al que fue objeto de aprobación parcial en 2004, ya que en este Plan esta categoría de suelo no alcanzó su aprobación, de ahí que la normativa aplicable será la prevista en el Plan General del 2000.

Además, de acuerdo con los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón, así como de los proyectos de las Plantas Solares Fotovoltaicas “Los Belos” y “Torrubia” situados en el término municipal de La Muela no se observan afecciones a elementos relevantes del territorio que puedan hacer pensar que se trate de un suelo no urbanizable especial.

El artículo 5.1.1 de sus Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de La Muela, establece que en el suelo urbanizable no delimitado genérico, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Aragón. Y en el artículo 5.2. de dichas normas, incluye entre los usos permitidos en esta clase de suelo las construcciones de interés público y que hayan de emplazarse en medio rural.

Asimismo, dicho uso se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las *“construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”.*

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en su artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen, entre otros, los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

El artículo 81 de protección de vías pecuarias y caminos rurales establece que los cerramientos que se realicen frente a caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros del eje del camino, o tres metros del borde del pavimento si este existiese.

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a las características de las instalaciones.

Sexto. — Se considera que los proyectos de las Plantas Solares Fotovoltaicas “Los Belos” y “Torrubia” que se llevarán a cabo en el municipio de La Muela, es

compatible con la ordenación urbanística vigente, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación a las Plantas Solares Fotovoltaicas "Los Belos" y "Torrubia", que se llevará a cabo en el municipio de La Muela.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

10. **Escatrón**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental del proyecto de planta fotovoltaica "Palabra Solar". CPU 2018/205.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29.2e) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental, en relación al proyecto de Planta fotovoltaica "Palabra Solar", en el termino municipal de Escatrón.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 25 de septiembre de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para el expediente relativo a proyecto de instalación de generación eléctrica solar fotovoltaica "Palabra Solar", del término municipal de Escatrón, a instancia de Palabra Solar, S.L.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través de la Dirección General de Urbanismo, consiste en documento ambiental del proyecto de "instalación de generación eléctrica solar fotovoltaica", que incluía, introducción y objeto del documento, marco legal, análisis de alternativas y justificación de la solución adoptada, descripción general del proyecto, descripción de otros proyectos existentes o proyectados en el entorno, descripción del medio, identificación y valoración de impactos ambientales, medidas preventivas y correctoras. Programa de vigilancia ambiental, resumen y conclusiones, capacidad técnica y responsabilidad de los autores y fuentes de información y referencias bibiliograficas, que fue redactada el 28 de junio de 2018.

Tercero. — La Planta fotovoltaica proyectada por la promotora Palabra Solar, S.L. se extiende por un conjunto de parcelas, todas ellas pertenecientes al municipio de Escatrón, contiguas unas con otras y que suman una superficie total aproximada de 311,58 Ha.

La zona de implantación de la Planta fotovoltaica, es en el municipio de Escatrón, en la Comarca Ribera Baja del Ebro, en la provincia de Zaragoza. En concreto se sitúa en la hoja nº 441 "Híjar", a escala 1:50.000 del Mapa Topográfico Nacional de España. La cuadrícula UTM 10x10 km en la que se incluye la futura infraestructura es la 30TYL36.

La instalación fotovoltaica que nos ocupa es una Planta FV con conexión a red, de aproximadamente 49,88 MWp de potencia instalada, y 46,88 MW de potencia nominal.

La energía de cada centro de inversores será evacuada, a través de diversos ramales internos de Media Tensión que se conectarán finalmente a una posición

de reserva de 30 kV ubicada dentro de una Subestación Transformadora colectora denominada SET SUR 30/132 kV. Dicha SET colectora está actualmente en proyecto y forma parte de las instalaciones comunes de evacuación de otras plantas fotovoltaicas de la zona; no es objeto del presente anteproyecto.

A través de esta SET colectora común (SET SUR) y de las citadas instalaciones comunes se evacuará la energía hasta la SET ARAGON de Red Eléctrica de España, mediante Línea de Alta Tensión de evacuación a 400 kV de Ignis Generación, S.L.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en la instalación de una Planta fotovoltaica en una serie de parcelas del municipio de Escatrón.

Tercero. — El municipio de Escatrón cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza según acuerdo de fecha 6 de abril de 2000, prescripciones que se dieron por subsanadas según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 24 de julio de 2001.

Por lo tanto, serán de aplicación sus Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con el documento ambiental así como el Visor 2D de IDEAragón la instalación no se desarrolla en el ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) ni en Lugar de

Interés Comunitario (L.I.C.), ni afecta a ninguna Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.). Únicamente se observa que la instalación se ubica dentro del área de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla). Se advierte de la proximidad de la Reserva Natural Dirigida, el Lugar de Interés Comunitario y el Humedal de las Saladas de Chiprana.

Quinto. — De acuerdo con el plano de clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias Municipales de Escatrón la instalación se ubicará en Suelo No Urbanizable preservado común. Clave 9, asimilable a Suelo No Urbanizable Genérico.

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a las características de las instalaciones.

El artículo 215 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Escatrón regula las instalaciones de utilidad pública o interés social y establece que *"Con excepción del uso de viviendas rurales, de los usos agrícolas, salvo las categorías de industrias agropecuarias, y de las instalaciones de obras públicas, las demás actividades y construcciones solo podrán autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o de interés social que hayan de emplazarse en el medio rural".*

El artículo 219 regula los usos tolerados en el Suelo No Urbanizable preservado. Clave 9.1, entre los que incluye las *"edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ser emplazadas en el medio rural".*

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en su artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen, entre otros, los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Asimismo, dicho uso se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las *"construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".*

Sexto. — Se considera que el proyecto de Planta fotovoltaica "Palabra Solar" que se llevará a cabo en el municipio de Escatrón, es compatible con la ordenación urbanística vigente, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Planta fotovoltaica "Palabra Solar", que se llevará a cabo en el municipio de Escatrón.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

11. **Almochuel**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental de proyectos de las plantas solares fotovoltaicas "Hijar I" de 49,5 MW, "Peñaflor II" de 49,5 MW, "Escucha II" de 49,5 MW, ""Calamocha II" de 49,5 MW.-CPU 2018/206.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29.2e) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental, en relación a proyectos de Plantas solares fotovoltaicas "Hijar I" de 49,5 MW, "Peñaflor II" de 49,5 MW, "Escucha II" de 49,5 MW, "Tambores I" de 49,5 MW, y "Calamocha II" de 49,5 MW en el térrmino municipal de Almochuel.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 25 de septiembre de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para los expedientes relativos a los proyectos de Plantas solares fotovoltaicas "Hijar I" de 49,5 MW, "Peñaflor II" de 49,5 MW, "Escucha II" de 49,5 MW, "Tambores I" de 49,5 MW, y "Calamocha II" de 49,5 MW", del término municipal de Almochuel, a instancia de Desarrollos Fotovoltáicos Meridionales, S.L. (Grupo Forestalia).

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través de la Dirección General de Urbanismo, consiste en los estudios ambientales de los proyectos de los Parques fotovoltaicos "Hijar I""Peñaflor II" "Escucha II", "Tambores I" y "Calamocha II", que incluyen todos el mismo contenido que son: introducción y contenido del estudio, reglamentación de aplicación, estructura y metodología del estudio de impacto, emplazamiento, descripción de las actuaciones del proyecto, estudio de alternativas, planeamiento urbanístico vigente, caracterización ambiental de la zona de actuación análisis de impactos, medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias, programa de vigilancia ambiental, estimación económica para la aplicación de las medidas propuestas, conclusiones y anejos, que fueron redactados en diciembre de 2017.

Tercero. — Los parques fotovoltaicos "Hijar I", "Peñaflor II", "Escucha II", "Tambores I" y "Calamocha II" están situados en la comarca Campo de Belchite, en el término municipal de Almochuel, en los parajes denominados "Royales del Más Alto", "El Ventorrillo", "Planos Altos de Pedreñales" y "Planas de las Hoyas Altas", ocupando numerosas parcelas de los polígonos 11, 12, 13, 14 y 15.

La Planta solar fotovoltaica "Hijar I" consta de 12 sub-instalaciones de 3.500 kVA con 1 inversor de 3.345 kW por cada sub-instalación y 2 sub-instalaciones de 1.500 kVA con 1 inversor de 1.250 kW, generando una potencia nominal total de 41,25 MWn y una potencia máxima instalada de 49,5 MWp. Se instalarán 149.872 módulos fotovoltaicos sobre estructura con seguidor solar a un eje horizontal (seguimiento E-O) y orientada perfectamente al sur (0º).

Los principales elementos que conforman el parque son:

• Generador fotovoltaico: formado por los paneles fotovoltaicos, elementos de sujeción y soporte.

• Conexiones: formado por el cableado, cajas de regulación y conexión, interruptores fusibles.

• Adaptador de energía: compuesto por el sistema inversor, contador y cuadro general de baja tensión, transformador de MT.

• Transmisión de datos: compuesto por sensores y un sistema de adquisición de datos.

La energía generada por los módulos en corriente continua se transportará hasta los inversores situados en un Centro de Transformación que se localizará anexo a los viales. Los inversores transformarán la energía de corriente continua a corriente alterna, la cual se transportará hasta el transformador 645/30000 V y las celdas de media tensión, los cuales se encuentran en el mismo CT. Desde aquí saldrá una línea subterránea de media tensión en 30 kV hasta la subestación de la planta que evacua la energía generada por la Planta Fotovoltaica Calamocha II, Escucha II, Tambores I Peñaflor II e Hijar I hasta el punto de conexión correspondiente.

La instalación está vallada perimetralmente mediante cercado de 2 metros de altura realizado con malla simple torsión galvanizada y postes de tubo de acero galvanizado recibidos en hormigón. Los postes tendrán un remate superior vertical de 50 cm. Las puertas serán del mismo material y tendrán una apertura de al menos 5 metros.

La Planta solar fotovoltaica “Peñaflor II” consta de 12 sub-instalaciones de 3.500 kVA con 1 inversor de 3.345 kW por cada sub-instalación y 2 sub-instalaciones de 1.500 kVA con 1 inversor de 1.250 kW, generando una potencia nominal total de 41,25 MWn y una potencia máxima instalada de 49,5 MWp. Se instalarán 149.872 módulos fotovoltaicos sobre estructura con seguidor solar a un eje horizontal (seguimiento E-O) y orientada perfectamente al sur (0º).

Los principales elementos que conforman el parque son:

• Generador fotovoltaico: formado por los paneles fotovoltaicos, elementos de sujeción y soporte.

• Conexiones: formado por el cableado, cajas de regulación y conexión, interruptores fusibles.

• Adaptador de energía: compuesto por el sistema inversor, contador y cuadro general de baja tensión, transformador de MT.

• Transmisión de datos: compuesto por sensores y un sistema de adquisición de datos.

La energía generada por los módulos en corriente continua se transportará hasta los inversores situados en un Centro de Transformación que se localizará anexo a los viales. Los inversores transformarán la energía de corriente continua a corriente alterna, la cual se transportará hasta el transformador 645/30000 V y las celdas de media tensión, los cuales se encuentran en el mismo CT. Desde aquí saldrá una línea subterránea de media tensión en 30 kV hasta la subestación de la planta que evacua la energía generada por la Planta Fotovoltaica Calamocha II, Escucha II, Tambores I Peñaflor II e Hijar I hasta el punto de conexión correspondiente.

La instalación está vallada perimetralmente mediante cercado de 2 metros de altura realizado con malla simple torsión galvanizada y postes de tubo de acero galvanizado recibidos en hormigón. Los postes tendrán un remate superior vertical de 50 cm. Las puertas serán del mismo material y tendrán una apertura de al menos 5 metros.

La planta solar fotovoltaica “Escucha II” consta de 12 sub-instalaciones de 3.500 kVA con 1 inversor de 3.345 kW por cada sub-instalación y 2 sub-instalaciones de 1.500 kVA con 1 inversor de 1.250 kW, generando una potencia nominal total de 41,25 MWn y una potencia máxima instalada de 49,5 MWp. Se instalarán 149.872 módulos fotovoltaicos sobre estructura con seguidor solar a un eje horizontal (seguimiento E-O) y orientada perfectamente al sur (0º).

Los principales elementos que conforman el parque son:

• Generador fotovoltaico: formado por los paneles fotovoltaicos, elementos de sujeción y soporte.

• Conexiones: formado por el cableado, cajas de regulación y conexión, interruptores fusibles.

• Adaptador de energía: compuesto por el sistema inversor, contador y cuadro general de baja tensión, transformador de MT.

• Transmisión de datos: compuesto por sensores y un sistema de adquisición de datos.

La energía generada por los módulos en corriente continua se transportará hasta los inversores situados en un Centro de Transformación que se localizará anexo a los viales. Los inversores transformarán la energía de corriente continua a corriente alterna, la cual se transportará hasta el transformador 645/30000 V y las celdas de media tensión, los cuales se encuentran en el mismo CT. Desde aquí saldrá una línea subterránea de media tensión en 30 kV hasta la subestación de la planta que evacua la energía generada por la Planta Fotovoltaica Calamocha II, Escucha II, Tambores I Peñaflor II e Hijar I hasta el punto de conexión correspondiente.

La instalación está vallada perimetralmente mediante cercado de 2 metros de altura realizado con malla simple torsión galvanizada y postes de tubo de acero galvanizado recibidos en hormigón. Los postes tendrán un remate superior vertical de 50 cm. Las puertas serán del mismo material y tendrán una apertura de al menos 5 metros.

La Planta solar fotovoltaica “Tambores I” consta de 14 centros de transformación que tendrán la misión de elevar la tensión de salida de los inversores para minimizar las pérdidas antes de enviar la energía generada por la instalación fotovoltaica a la subestación.

Se trata de instalar 11 inversores de 3.345 kW, 2 inversores de 1.250 kW y 1 inversor de 1.955 kW generando una potencia nominal total de 41,25 MWn y una potencia instalada de 49,5 MWp. Se instalarán 149.872 módulos fotovoltaicos sobre

estructura con seguidor solar a un eje horizontal (seguimiento E-O) y orientada perfectamente al sur (0º).

Los principales elementos que conforman el parque son:

• Generador fotovoltaico: formado por los paneles fotovoltaicos, elementos de sujeción y soporte.

• Conexiones: formado por el cableado, cajas de regulación y conexión, interruptores fusibles.

• Adaptador de energía: compuesto por el sistema inversor, contador y cuadro general de baja tensión, transformador de MT.

• Transmisión de datos: compuesto por sensores y un sistema de adquisición de datos.

La energía generada por los módulos en corriente continua se transportará hasta los inversores situados en un Centro de Transformación que se localizará anexo a los viales. Los inversores transformarán la energía de corriente continua a corriente alterna, la cual se transportará hasta el transformador 645/30000 V y las celdas de media tensión, los cuales se encuentran en el mismo CT. Desde aquí saldrá una línea subterránea de media tensión en 30 kV hasta la subestación de la planta que evacua la energía generada por la Planta Fotovoltaica Calamocha II, Escucha II, Tambores I Peñaflor II e Hijar I hasta el punto de conexión correspondiente.

La instalación está vallada perimetralmente mediante cercado de 2 metros de altura realizado con malla simple torsión galvanizada y postes de tubo de acero galvanizado recibidos en hormigón. Los postes tendrán un remate superior vertical de 50 cm. Las puertas serán del mismo material y tendrán una apertura de al menos 5 metros.

La planta solar fotovoltaica “Calamocha II” consta de 12 sub-instalaciones de 3.500 kVA con 1 inversor de 3.345 kW por cada sub-instalación y 2 sub-instalaciones de 1.500 kVA con 1 inversor de 1.250 kW, generando una potencia nominal total de 41,25 MWn y una potencia máxima instalada de 49,5 MWp. Se instalarán 149.872 módulos fotovoltaicos sobre estructura con seguidor solar a un eje horizontal (seguimiento E-O) y orientada perfectamente al sur (0º).

Los principales elementos que conforman el parque son:

• Generador fotovoltaico: formado por los paneles fotovoltaicos, elementos de sujeción y soporte.

• Conexiones: formado por el cableado, cajas de regulación y conexión, interruptores fusibles.

• Adaptador de energía: compuesto por el sistema inversor, contador y cuadro general de baja tensión, transformador de MT.

• Transmisión de datos: compuesto por sensores y un sistema de adquisición de datos

La energía generada por los módulos en corriente continua se transportará hasta los inversores situados en un Centro de Transformación que se localizará anexo a los viales. Los inversores transformarán la energía de corriente continua a corriente alterna, la cual se transportará hasta el transformador 645/30000 V y las celdas de media tensión, los cuales se encuentran en el mismo CT. Desde aquí saldrá una línea subterránea de media tensión en 30 kV hasta la subestación de la planta que evacua la energía generada por la Planta Fotovoltaica Calamocha II, Escucha II, Tambores I Peñaflor II e Hijar I hasta el punto de conexión correspondiente.

La instalación está vallada perimetralmente mediante cercado de 2 metros de altura realizado con malla simple torsión galvanizada y postes de tubo de acero galvanizado recibidos en hormigón. Los postes tendrán un remate superior vertical de 50 cm. Las puertas serán del mismo material y tendrán una apertura de al menos 5 metros.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en la instalación de las Plantas solares fotovoltaicas “Hijar I”, “Peñaflor II”, “Escucha II”, “Tambores I” y “Calamocha II”, en una serie de parcelas del municipio de Almochuel.

Tercero. — El municipio de Almochuel no dispone de instrumento propio de planeamiento urbanístico en la totalidad de su ámbito.

Por lo tanto, serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Los terrenos donde se ubican los proyectos objeto del presente informe, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Genérico.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con el documento ambiental así como el Visor 2D de IDEAragón la instalación no se desarrolla en el ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) ni en Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), ni afecta a ninguna Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.). Únicamente se observa que la instalación se ubica dentro del área de protección y área crítica del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla). Asimismo no se observan elementos relevantes del territorio que puedan hacer pensar que se trate de un Suelo No Urbanizable Especial, con la posible afección a la vía pecuaria Cañada Real del Saso; en su caso deberán adoptarse las medidas correspondientes para preservar su integridad.

Quinto. — El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que *“el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual”.* Y según el artículo 18 se detallan los suelos que tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Especial.

Dicho uso se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo

1/2014, de 8 de julio, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las "*construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".*

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en su artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen, entre otros, los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

El artículo 81 de protección de vías pecuarias y caminos rurales establece que los cerramientos que se realicen frente a caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros del eje del camino, o tres metros del borde del pavimento si este existiese.

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a las características de las instalaciones.

Sexto. — Se considera que los proyectos de Plantas solares fotovoltaicas "Hijar I" de 49,5 MW, "Peñaflor II" de 49,5 MW, "Escucha II" de 49,5 MW, "Tambores I" de 49,5 MW, y "Calamocha II" de 49,5 MW" que se llevarán a cabo en el municipio de Almochuel, son compatibles con la ordenación urbanística vigente, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación a los proyectos de Plantas solares fotovoltaicas "Hijar I" de 49,5 MW, "Peñaflor II" de 49,5 MW, "Escucha II" de 49,5 MW, "Tambores I" de 49,5 MW, y "Calamocha II" de 49,5 MW", que se llevarán a cabo en el municipio de Almochuel.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

12. **Muel**. — *Consultas previas al estudio de impacto ambiental de los proyectos "SET Dalton 30/kV" y "línea aérea 220 kV SC SET Dalton-Secc. Los Vientos". CPU 2018/207.*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29.2e) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental, en relación a los proyectos "SET Daltón 30/kV" y "Línea Aérea 220 kV SC SET Daltón-Secc. Los Vientos", en el termino municipal de Muel.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Antecedentes de hecho

Primero. — Con fecha 25 de septiembre de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para el expediente relativo a los proyectos de "SET Daltón 30/kV" y "Línea Aérea 220 kV SC SET Daltón-Secc. Los Vientos", del término municipal de Muel, a instancia de Planta Solar Opde 3, S.L.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través de la Dirección General de Urbanismo, consiste en Estudio de Impacto Ambiental de los proyectos administrativos de "SET Daltón 30/kV" y "Línea Aérea 220 kV SC SET Daltón-Secc. Los Vientos", que incluyen, antecedentes introducción, legislación aplicable, metodología seguida en el estudio de impacto ambiental, localización del proyecto, justificación de la alternativa seleccionada, descripción del proyecto, caracterización ambiental del área de influencia del proyecto, identificación y evaluación de impactos ambientales potenciales, medidas preventivas y correctoras, identificación y evaluación de impactos ambientales residuales, programa de vigilancia ambiental, documento de síntesis y bibliografía, que fueron redactados en mayo de 2018.

Tercero. — La línea eléctrica y la subestación en proyecto se localizan en el término municipal de Muel, perteneciente a la provincia de Zaragoza, en la comarca del Campo de Cariñena. Las infraestructuras se encuentran junto a la delimitación del término municipal de la Muela.

El proyecto se compone de:

—Subestación Eléctrica Transformadora Dalton.

—Línea aérea S/C 220 kV "SET DALTON – SECC Los Vientos".

La Subestación Eléctrica Transformadora Dalton se ubica en el paraje denominado Dehesa Orgas, al norte del Polígono "El Pitarco". Será de forma rectangular de unas dimensiones exteriores de 83 por 58 metros.

Se contempla un edificio de control y celdas, que dispondrá de sala para celdas de MT, donde se instalarán los equipos de medición, control y protección del sistema eléctrico. Anexo a estas salas se distribuyen las oficinas y los aseos con vestuario y un almacén. No se dispone de mayor concreción sobre el edifico de control a disponer.

La línea aérea discurrirá por el término municipal de Muel, atravesando los siguientes parajes: Dehesa de las Orgas, Campo de Francho y Los Boqueros. El origen de la línea es el pórtico de la SET Dalton y su final es el pórtico del Seccionamiento "Los Vientos". Entre los apoyos 8 y 9 se produce el cruce con la vía A-1101, perteneciente a Red autonómica de Carreteras.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de julio de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los

supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en la instalación de la "Subestación Eléctrica Transformadora Dalton 30/220 kV" y la "Línea Aérea 220kV SC SET Daltón-Secc. Los Vientos", en el término municipal de Muel.

Tercero. — El municipio de Muel cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, proveniente de la adaptación-modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal anteriores, contando dicho Plan General con aprobación definitiva municipal de 26 de octubre de 2.001.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico serán de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Muel, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con el documento ambiental así como el Visor 2D de IDEAragón la instalación no se desarrolla en el ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) ni en Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), ni afecta a ninguna Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.). Únicamente se observa que la instalación se ubica dentro del ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

Quinto. — En lo relativo al trazado de la línea y de acuerdo con el plano de clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, se trata de Suelo No Urbanizable Genérico.

El artículo 115 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Ordenación Urbana de Muel incluye tendidos eléctricos, telefónicos o telégrafos y establece que "se realizarán estudios de ubicación con el fin de que la alteración del paisaje sea la mínima posible".

Según el artículo 117 de las citadas normas se regulan los usos permitidos en el suelo no urbanizable, y entre ellos se incluyen, en concreto en su apartado d), los usos de interés público.

El artículo 118, apartado D) de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Ordenación Urbana de Muel, al regular los Usos de interés público, detallan las condiciones urbanísticas de la edificación en el suelo no urbanizable, que son las siguientes:

- Parcela mínima: 3.500 m2.
- Edificabilidad máxima: 0,2 m2/m2.
- Nº de plantas máximo: Dos, más bajocubierta.
- Altura máxima: 10 m.
- Altura fachada: 7 m.

No se dispone de información suficiente sobre el edificio de control a instalar para verificar el cumplimiento de estos parámetros.

Asimismo, dicho uso se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las *"construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".*

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en su artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen, entre otros, los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

El artículo 81 de protección de vías pecuarias y caminos rurales establece que los cerramientos que se realicen frente a caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros del eje del camino, o tres metros del borde del pavimento si este existiese.

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, por situarse la subestación y transcurrir la línea eléctrica en su totalidad, en suelo no urbanizable.

Sexto. — Se considera que para los proyectos denominados “SET Dalton 30/220kV” y “Línea Aérea 220 kV. SC SET Daltón-Secc. Los Vientos” en la parte del trazado que discurre por el término municipal de Muel, no se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

Se pone de manifiesto que, dada la falta de definición sobre el edificio de control a instalar, no se ha podido verificar el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Plan General, así como las distancias a caminos rurales, condicionando esto la viabilidad de la actuación.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación a “SET Dalton 30/220kV” y “Línea Aérea 220 kV. SC SET Dalton-Secc. Los Vientos”, que se llevará a cabo en el municipio de Muel.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

Respecto de estos acuerdos, que constituyen meros actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

Lo que se hace público en este “Boletín Oficial de Aragón”, Sección de la Provincia de Zaragoza (BOPZ), de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 15 de octubre de 2018. — La secretaria del CPUZ, María Jesús Latorre Martín.